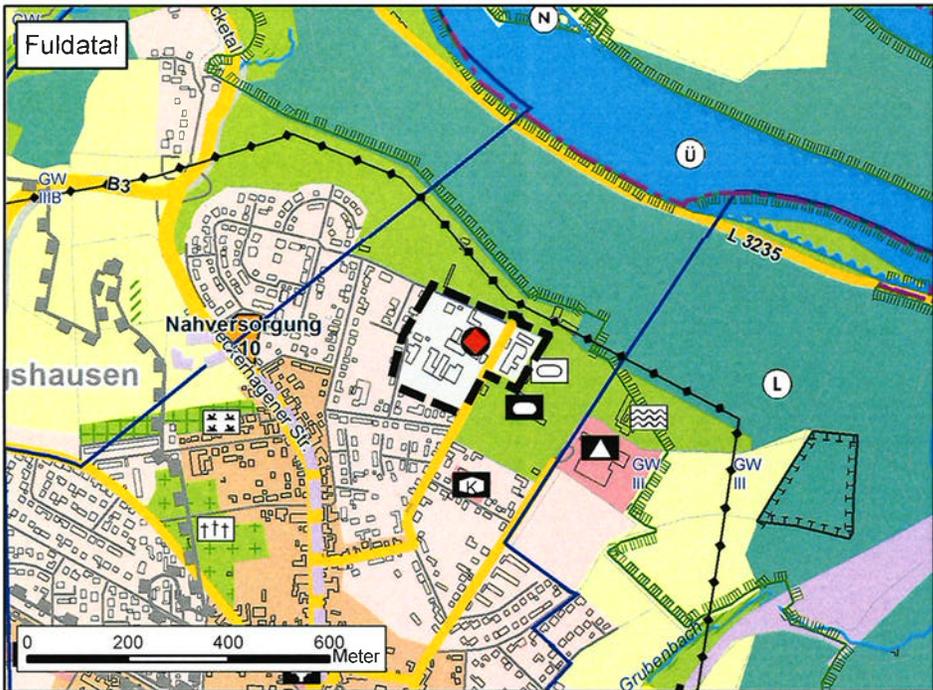
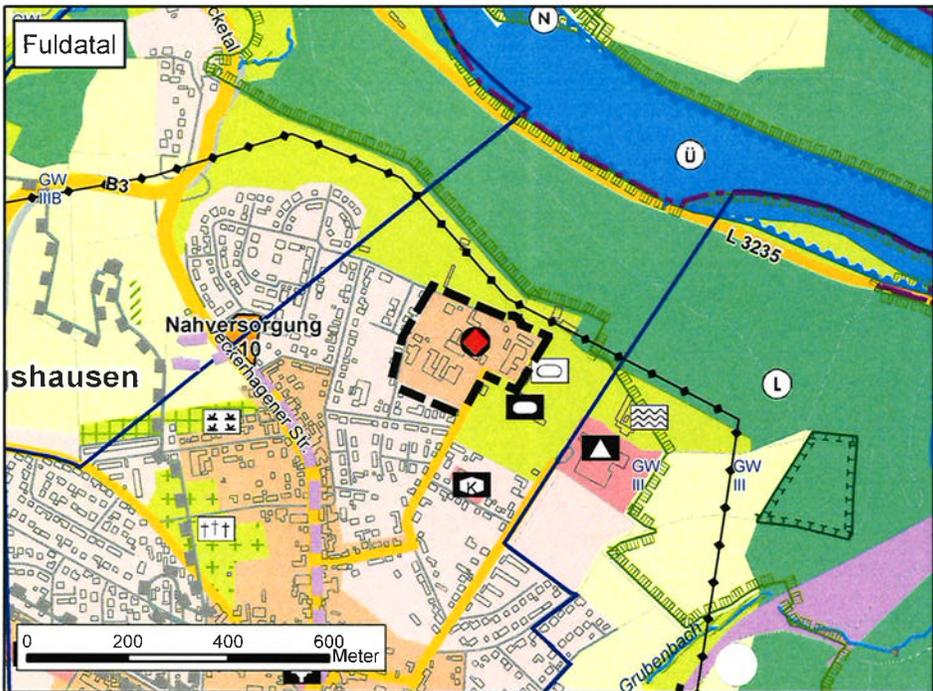


Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Geplante Änderung

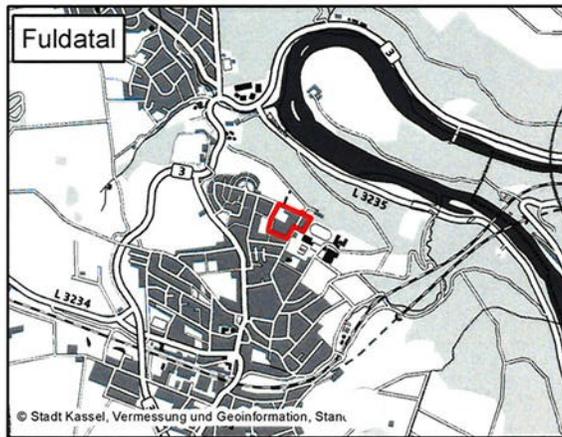


Legende

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Sondergebiete mit Zweckbestimmung
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen
- Kindergarten
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen
- Schule
- Strassenverkehrsflächen
- Bahnanlagen
- Tram (Trassensicherung)
- Altlast*
- Hochspannungsleitung*
- Sportplatz
- Badeplatz, Freibad
- Friedhof
- Gärten
- Wasserflächen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Sonderkulturen, Erwerbsgartenbau
- Flächen für Wald
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Landschaftsschutzgebiet*
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung*
- Überschwemmungsgebiet*
- Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 13 HAGBNatSchG*
- Gebiete, in denen besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind*
- Fließgewässer
- Gemeindegrenze
- Änderungsbereich

Hinweise auf überlassenes Datenmaterial

Datengrundlage: ALKIS / ATKIS, Hess. Verwaltung für Bodenmanagement u. Geoinformation, Umgebungskarte: © Stadt Kassel, Vermessung und Geoinformation, Stand 2018
 Fachdaten (nachrichtliche Darstellungen):
 • Darstellung auf der Grundlage von Daten und mit Erlaubnis des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, 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.
 Die Darstellung der Altlasten ist generalisiert.



RECHTSGRUNDLAGEN

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 46 und die öffentliche Auslegung wurden in der Versammlungsversammlung am 21.03.2018 beschlossen.
2. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 13.04.2018. Der Planentwurf hat in der Zeit vom 23.04.2018 bis zum 25.05.2018 öffentlich ausgelegen.
3. Die Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 46 wurde von der Versammlungsversammlung beschlossen am 05.09.2018.

Der Verbandsdirektor

[Signature]
Kai Georg Bachmann

4. Genehmigungsvermerke

GENEHMIGT



Verfügung vom 29.01.2019

ZKA - Zrk - 6 -

Regierungspräsidium Kassel

Im Auftrag: *[Signature]*

5. Die Erteilung der Genehmigung für die Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 46 wurde nach Hauptsatzung am 07.02.2019 bekannt gemacht. Die FNP-Änderung ist damit rechtswirksam.

Der Verbandsdirektor

[Signature]
Kai Georg Bachmann

ZWECKVERBAND RAUM KASSEL

Änderung des Flächennutzungsplanes des ZRK ZRK 46 "Entwicklung Grebenstraße", Fuldata-Ihringshausen

Stand	geändert	Maßstab
04.12.17		1:15.000
Ve/Ozd		

Ständeplatz 13
34117 Kassel
www.zrk-kassel.de

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

Kassel, den 28.11.2017
[geändert 31.01.2018] Ve/CN

Änderung des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Raum Kassel
Änderungsbezeichnung: ZRK 46 "Entwicklung Grebenstraße", Ihringshausen
Änderungsbereich: Gemeinde Fuldata

1. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Umstrukturierung des ehemaligen Gewerbestandortes in einen Bereich mit gemischten Nutzungen. Derzeit suboptimal bzw. gar nicht genutzte Innenentwicklungspotentiale sollen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Vorrangig soll das Angebot für Wohnbauland in einer infrastrukturell gut ausgestatteten Innenbereichslage ergänzt werden. Die Nutzungsmöglichkeiten für emissionsarmes Gewerbe sollen dabei erhalten bleiben. Hierfür soll die Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan von "Gewerbliche Bauflächen" in "Gemischte Bauflächen" geändert werden; der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 3,7 ha.

Die Gemeinde Fuldata stellt im Parallelverfahren für einen östlichen Teil des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Die Eichhecke" auf. Für den übrigen Teil des Geltungsbereichs hat die Gemeindevertretung die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 beschlossen.

2. Allgemeine Grundlagen

2.1 Lage und Begrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt am nordöstlichen Rand des Ortsteils Ihringshausen. Er grenzt - im Norden an die Straße "Auf dem Hasenstock" mit dort gelegenen "Grünflächen" und dem Naturpark Reinhardswald,

- im Westen an eine Bauzeile östlich des Hessenwegs bzw. an den Hessenweg,
- im Süden an die Gärten einer Bauzeile nördlich der Straße "Vor der Eichhecke" und
- im Osten an die Grebenstraße bzw. dort gelegene "Grünflächen" mit Sportanlagen.

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

2.2 Aktueller Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) vom 08.08.2009 stellt im Bereich des geplanten Vorhabens "Gewerbliche Bauflächen" sowie westlich und südlich des Änderungsbereiches "Wohnbauflächen" dar. Nördlich des Änderungsbereiches werden "Grünflächen" dargestellt, über die eine Hochspannungsleitung verläuft und in die eine Schießsportanlage eingebettet ist. Östlich grenzen "Grünflächen" mit Sportplätzen bzw. einer Sporthalle an.

Der Gebäudekomplex der ehemaligen Pelzveredelung ist als Altstandort gekennzeichnet (Status 'Altlast - in der Sanierung (Dekontamination)'); er steht unter Denkmalschutz.

Die Voruntersuchungen ergaben, dass einer Bebauung artenschutzrechtliche Verhinderungstatbestände voraussichtlich nicht entgegenstehen.

2.3 Regionalplan Nordhessen 2009

Der Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009 stellt für den Änderungsbereich "Vorranggebiet Siedlung - Bestand" fest, nordöstlich angrenzend "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft" sowie "Vorranggebiet für Forstwirtschaft", überlagert mit "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" und darüber verlaufender "Hochspannungsleitung - Bestand".

Insgesamt fügt sich die Planung in die Feststellungen des Regionalplanes Nordhessen ein, sodass dem Vorhaben Hemmnisse nicht entgegenstehen.

2.4 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Der Landschaftsplan (LP) für das Gebiet des Zweckverbandes wurde mit der Verfügung der Oberen Naturschutzbehörde zur Anzeige vom 19.10.2007 wirksam. Seine Aussagen sind im Grundsatz in den FNP 2007 eingeflossen und bilden im Detail die wesentlichen Grundlagen für den Umweltbericht, der dieser FNP-Änderung als gesonderter Teil der Begründung beigegeben ist.

Laut LP befinden sich die Flächen im Landschaftsraum Nr. 108 "Ihringshausen"; nördlich grenzen die Landschaftsräume 78 "Rohrbachtal" und 23 "Bewaldete Hänge an der Fulda und Flussaue" an. Der Ortsrand ist mit Gärten, Gehölzen und Wiesenbereichen im Übergang zum Wald am Fuldahang gegenwärtig positiv ausgeprägt.

Nördlich grenzt an den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung der Naturpark Reinhardswald an.

Die von der geplanten Umstrukturierung des Bereiches ausgehenden Auswirkungen am Ortsrandbereich wurden naturschutzfachlich und in artenschutzrechtlicher Hinsicht untersucht (vgl. u. Kap. 4 'Planerische Überlegungen ...'); erhebliche Beeinträchtigungen wurden verneint.

2.5 Entwicklungsplanungen des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

- Siedlungsrahmenkonzept (SRK) 2015 (03/2006)

Laut der aktuellen Aufstellung zu bauleitplanerisch verfügbaren Entwicklungsflächen gemäß Siedlungsrahmenkonzept verfügt Fuldata über 4,7 ha an nicht verorteten Erweiterungsflächen für Wohn- und Mischnutzungen. Insofern kann der hier zu beplanende Bereich im Rahmen des vorhandenen Kontingents entwickelt werden.

Im Wesentlichen ist aber auch Ziel der Planung, einen hier seit über 20 Jahren in Form einer (mittlerweile weitgehend ent-)kontaminierten Brachfläche bestehenden städtebaulichen Missstand mit negativer Ausstrahlung auf die Umgebung zu beheben. Es ist vorgesehen, bei derartigen Konstellationen (langjährige gewerbliche Brachfläche in Innenbereichslage mit negativer Ausstrahlung; keine Perspektive für eine umgebungsverträgliche (voll-)gewerbliche Weiternutzung) von einer Anrechnung auf das SRK-Kontingent für "Wohnbauflächen" abzusehen. Ungeachtet dieser durch einen Beschluss der Verbandsversammlung zu sanktionierenden Absicht ist das Vorhaben mit den im SRK im März 2006 beschlossenen Zielen vereinbar resp. setzt diese um.

Auf den den Geltungsbereich umgebenden Wohnbauflächen wird der Zielwert des SRK für eine Dichte von 25 WE/ha Bruttowohnbauland nicht erreicht. Dies ist der Ortsrandlage und dem Alter des Baubestands geschuldet. Aufgrund des besonderen Charakters der Fläche im Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung und des Zieles, auch gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen, wird die Siedlungsdichte hier ebenfalls unterhalb des Zielwertes liegen. Auf den einer Wohnnutzung zu widmenden Teilflächen ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gleichwohl eine an dem Zielwert orientierte Dichte anzustreben.

Der Änderungsbereich befindet sich in Ortsrandlage nahe am Waldrand, ist jedoch noch gut in den Siedlungskörper integriert und weist günstige Wegebeziehungen zum Ortskern von Ihringshausen mit seinem guten Infrastrukturangebot auf. Schul-, Kindergarten- und Sporteinrichtungen befinden sich sogar in unmittelbarer Nähe (< 500 m Entfernung). Auch insofern genügt das Vorhaben den Kriterien des SRK.

- Kommunaler Entwicklungsplan Zentren (02/2007)

Der Kommunale Entwicklungsplan Zentren trifft zum Änderungsbereich keine unmittelbare Aussage. Die "Sicherung der Erreichbarkeit der Einzelhandelsversorgung durch Geh- und Radwegeverbindungen" ist als Ziel formuliert. Das Ortszentrum von Ihringshausen ist ca. 700 m Luftlinie vom Planbereich entfernt. Die fußläufige Erreichbarkeit ist - trotz des moderaten Höhenunterschieds - als gut zu bezeichnen.

- Verkehrsentwicklungsplan (07/2015)

Das Plangebiet wird durch die Grebenstraße erschlossen, durch die z.T. auch der Verkehr zu den Sporteinrichtungen geführt wird. Die innere Erschließung des Plangebietes obliegt der verbindlichen Bauleitplanung.

In ca. 600 m bzw. 800 m Entfernung befinden sich die Bus-Haltestellen "Weserstraße" (Linie 42) bzw. "Ihringshausen Kirche" (Linien 40, 42, 48).

Zum Bahnhof bzw. Haltepunkt Fuldata-Ihringshausen beträgt die Entfernung 1,2 km; von dort besteht eine SPNV-Verbindung nach Kassel Hauptbahnhof im Stundentakt. Es besteht eine gute Anbindung mit Gehwegen und Radverbindungen, die örtlichen Höhendifferenzen sind bei entsprechender Wegewahl bzw. bei Einsatz von Hilfen (Pedelec) gut überwindbar.

3. Nutzungs- und Planungsziele

Am nordöstlichen Rand von Ihringshausen soll ein Bereich, der durch eine Gewerbebrache mit negativer Ausstrahlung auf die Umgebung geprägt ist, planungsrechtlich so neu gefasst werden, dass eine geordnete Um- und Wiedernutzung der in den Siedlungsbereich integrieren, potentiell attraktiven Ortsrandlage ermöglicht wird.

Sowohl der FNP als auch der hieraus abgeleitete Bebauungsplan Nr. 7 "Die Eichhecke" stellen für den Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung "Gewerbliche Bauflächen" dar bzw. setzen "Gewerbegebiet" fest. Nach Aufgabe der Pelzveredelungsfabrik und Brachfallen von Gebäuden und Areal vollzieht sich auf dem Gelände - insbesondere in seinem Randbereichen - einerseits ein Nutzungswandel, der durch die planungsrechtliche Festsetzung nur bedingt abgedeckt ist, andererseits behindern die überkommenen Festsetzungen einen *geordneten Nutzungswandel*. Letzterer ist von der Gemeinde städtebaulich gewünscht und soll mit der Änderung des FNPs eingeleitet bzw. vorbereitet werden. Hierfür hat die Gemeinde Fuldata am 24.07.2017 beim Zweckverband Raum Kassel eine Änderung des Flächennutzungsplanes beantragt.



Aktuell siedeln im ca. 3,7 ha umfassenden Geltungsbereich recht heterogene Nutzungen:

- 1 Östlich der Grebenstraße ist ein ehemals metallverarbeitender Betrieb vor kurzem abgebrochen worden, das Areal ist geräumt und liegt zzt. brach (ca. 0,5 ha)
- 2 Noch optische Dominanten sind Gebäude und Gelände der ehemaligen Pelzveredelung, welche zzt. brach liegen und baulich verfallen (ca. 1,2 ha)
- 3 Westlich des alten Betriebsgeländes befinden sich Wohngebäude, zu einem erheblichen Teil auch alter Baumbestand (ca. 0,7 ha)
- 4 u. 5 Den Übergang vom alten Werksareal zu den südlich gelegenen Wohnbereichen beginnen Betriebe mit nicht störendem Gewerbe (u.a. Wohnmobilvermietung [im Umbruch], Lackierbetrieb), wobei im Ostbereich zur Grebenstraße hin ebenfalls alter Baumbestand von Wert zu verzeichnen ist (ca. 1,0 ha)
- 6 Der Übergang wird fortgesetzt durch eine Wiesennutzung, an die sich - südlich außerhalb des Geltungsbereichs - Wohnnutzung anschließt; auf den Wiesenflächen soll in Kürze Wohnbebauung errichtet werden (ca. 0,3 ha)

Vor dem Hintergrund dieser Ausgangslage sind verschiedene Entwicklungen denkbar, die aber gemein haben, dass sie bauplanungsrechtlich am besten auf Flächen mit dem Profil "Gemischte Bauflächen" realisierbar sind.

Ziel der Kommune wie auch des ZRK ist es, die gut in den Siedlungskörper eingebetteten Flächen einer *Wohnnutzung* zuzuführen, wobei *nicht störende gewerbliche Nutzungen* mit begrenzten Anforderungen an die straßenverkehrliche Erschließung möglich sein sollen. Sukzessive soll das Areal Nutzungen zugeführt werden, die seiner Wertigkeit in einer integrierten Lage mit gutem Zugang zu den Angeboten an sozialer, kultureller, Sport- und Versorgungsinfrastruktur gerecht werden.

Erster planungsrechtlicher Schritt ist die Änderung des Flächennutzungsplanes; hier wird es mit der Darstellung des Gebietes als "Gemischte Bauflächen" ermöglicht, in der weiteren Planung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein breiteres Nutzungsspektrum vorzubereiten, insbesondere aber auch Wohnnutzungen vorzubereiten, ohne auf planungsrechtliche Konflikte zu stoßen.

Im weiteren Planungsprozess wird zu eruieren sein, welche Nutzungen in welchem Umfang auf den verschiedenen Teilflächen im Geltungsbereich der Änderung möglich sein werden. Es ist zu erwarten, dass sich der Gebietscharakter angesichts der aktuellen, aber wohl auch mittelfristig anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in Richtung Wohngebiet verschiebt. Es soll aber ausdrücklich möglich sein, wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen im Gebiet zu erhalten bzw. zu ermöglichen.

Aufgrund der unterschiedlichen Ausgangslage in den Teilbereichen eröffnet sich die Möglichkeit, *verschiedene Nachfragesegmente* vom Einfamilienhaus bis hin zum Mehrfamilienhaus/Geschosswohnungsbau und sowohl für den Erwerb von Wohneigentum als auch für die Mietnutzung *abzudecken*. Somit kann auch eine *ausgewogene soziale Durchmischung* erreicht werden.

Längerfristig wird eine solche Bebauung zur Stabilisierung des Einwohnerstands der Gemeinde Fulda beitragen, was wiederum zur Erhaltung der gemeindlichen Angebote an sozialer, kultureller und Bildungsinfrastruktur beitragen wird.

Die künftigen Nutzungsmöglichkeiten hängen davon ab, inwieweit und wie rasch es gelingen wird, die vorhandenen Brachflächen mit vertretbarem wirtschaftlichem Aufwand von ihren Belastungen zu befreien.

Im Vorfeld wurden mögliche naturschutzfachliche Hemmnisse untersucht. Die Untersuchungen ergaben, dass keine naturschutzrechtlich begründeten Verhinderungstatbestände vorliegen; allerdings werden gemäß der getroffenen gutachtlichen Aussagen im Bebauungsplan Schutzabstände und -regelungen festzusetzen sein, um insbesondere im Randbereich der Fläche Beeinträchtigungen von Habitaten zu verhindern.

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

Der Standort ist bereits durch eine Siedlung genutzt, aufgrund der Insolvenzen hier ehemals prägend wirtschaftender Unternehmen und daraus resultierender Branchen wird das Gesamtareal derzeit jedoch deutlich unter Wert genutzt.

Um eine der Lage angemessene, längerfristig tragfähige Nutzung der Flächen erreichen zu können, ist eine Umstrukturierung des Bereichs zwingend erforderlich.

Dies ist auch deshalb geboten, weil die Straßenverkehrsanbindung durch den alten Ortskern und Wohngebiete führt, eine Fortsetzung (rsp. Wiederbelebung) einer stärker verkehrserzeugenden gewerblichen Tätigkeit also negative Auswirkungen auf die Umgebungsnutzungen hätte.

Eine Standortalternative bietet sich nicht, da es sich um das Ziel einer Umnutzung bzw. Aufwertung einer bereits langjährig für Siedlungszwecke genutzten Fläche handelt.

Mögliche Nutzungsalternativen sind daran zu bemessen, ob sie mit Lage und Umgebung vereinbar sind und ob sie wirtschaftlich tragfähig sind.

Eine Intensivierung der gewerblichen Nutzung verbietet sich aufgrund der erwähnten Schwierigkeiten bei der Verkehrsanbindung, aber auch wegen der damit verbundenen negativen Ausstrahlung auf die umgebenden Wohn-, Sport- und Freizeitnutzungen. Gleiches gilt für Einrichtungen des Groß- oder Einzelhandels oder für Dienstleistungen mit höherer Kundenfrequenz. Wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen oder Dienstleistungen können auf "Gemischten Bauflächen" weiter betrieben oder angesiedelt werden. Näheres hierzu obliegt der Ausgestaltung einer differenzierenden Bebauungsplanung.

Der Bedarf an Einrichtungen der sozialen, kulturellen oder kirchlichen Infrastruktur ist im Ortsteil Ihringshausen weitestgehend abgedeckt. Sporteinrichtungen sind am Ort vorhanden, Änderungen, Aufwertungen oder Ergänzungen sind auf den dortigen Flächen möglich. Flächen zur Deckung des Bedarfs an gemeindlicher Infrastruktur werden hier weder zzt. noch in näherer Zukunft benötigt.

Einrichtungen der Altenpflege kommen als gebietsverträgliche Nutzung infrage, sie können auf den geplanten "Gemischte Bauflächen" realisiert werden.

Die angestrebte Nutzung durch eine Mischung von überwiegend Wohnen und - in zurücktretendem Umfang - wohngebietsverträglichen (klein-)gewerblichen Nutzungen ist sowohl aus städtebaulichen als auch aus Gründen langfristiger ökonomischer Tragfähigkeit die flexibelste und schlüssigste Lösung.

Ungeklärte Eigentumsverhältnisse sowie überkommene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte oder andere ungeklärte Verhältnisse stellen keine Rechtfertigung für einen Planungsausfall dar. Mit der Flächennutzungsplanänderung wird der gemeindliche Planungswille rechtlich fixiert, sodass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Rahmen geschaffen wird, innerhalb dessen die planerischen Vorgaben differenziert weiter ausgestaltet werden können.

Zur naturschutzfachlichen Bewertung des Areals wurden für die Ebene des Flächennutzungsplanes die Schutzgüter aufgenommen und geprüft, sowie der dieser Begründung beigegebene Umweltbericht gefertigt. Für einen ersten Teilbereich aus dieser Flächennutzungsplanänderung soll bereits parallel ein Bebauungsplan abgeleitet werden. Untersuchungen im Teilbereich bestätigen die Ergebnisse der Prüfung auf FNP-Ebene.

Vertiefende gutachtliche Untersuchungen durch Fachspezialisten werden weiterhin erforderlich sein, um Möglichkeiten der künftigen Nutzung des alten Fabrikareals bewerten zu können. Insbesondere die Frage, unter welchen Voraussetzungen in diesem Teilbereich Wohnen möglich ist oder ob hier - einen geordneten Abriss der Gebäude vorausgesetzt - "Grünflächen" entstehen sollen, ist in näherer Zukunft zu klären.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind Festsetzungen insbesondere zum Schutz der vor allem im randlichen Bereich gelegenen Habitatstrukturen (alte, hochstämmige Bäume) des Geltungsbereichs zu treffen. Ebenso ist bei Festsetzungen für die äußere und innere Er-

schließung des Areals darauf zu achten, dass die Durchgängigkeit des Bereichs (Ziel: Verbesserung der Naherholungsqualitäten für die umgebenden Wohngebiete) gefördert und Aspekte des kleinklimatischen Luftaustauschs berücksichtigt werden.

Die Emissionssituation seitens der im nördlichen Vorhabenbereich gelegenen ehemaligen Pelzveredelung stellt sich mit Stand November 2017 so dar, dass noch ca. 2 weitere Jahre Bodensanierungsmaßnahmen an den sogenannten 'Hotspots' erforderlich sein werden. Diese Hotspots mit punktuell besonders hohen Schadstoffkonzentrationen befinden sich in der Zone I (von insgesamt 3 Zonen), die auf dem eigentlichen Fabrikgelände im Bereich einer ehemaligen Sheddachhalle liegt. Unter dem Gebäude selbst wurden keine Schadstoffnester ermittelt, die außerhalb des Geltungsbereichs dieses Planverfahrens gelegenen Sanierungszonen II und III gelten als abgearbeitet, die Zonen als schadstofffrei. In der unmittelbaren Umgebung der Zone I können ohne Gefährdung andere Nutzungen angesiedelt werden. Nach derzeitigem Stand ist davon auszugehen, dass sich für den Vorhabenbereich insgesamt gesunde Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse herstellen lassen werden. Die Formulierung eventuell erforderlicher Festsetzungen für den Bereich des ehemaligen Fabrikgeländes im Rahmen einer folgenden verbindlichen Bauleitplanung ergibt sich als Resultat von Untersuchungen, die für eine solche Bebauungsplanung erforderlich sein dürften.

Der Umfang der geplanten Umnutzung ist vorgegeben durch den Bestand. Die Brachflächen bzw. Leerstände umfassen ca. 1,7 ha; wie groß das Umnutzungspotential hierfür ist, wird sich im Zuge der Bebauungsplanung letztlich aus den Möglichkeiten zur Beseitigung bzw. Beherrschung der Negativfolgen der Altstandorte ergeben. Entscheidend wird sein, dass die angrenzenden Flächen ohne Beeinträchtigungen für die dort dann lebenden bzw. arbeitenden Menschen nutzbar sein werden.

Auf den übrigen ca. 2 ha kann weiterhin (nichtstörendes) Gewerbe betrieben oder es können Wohngebäude errichtet werden. Die Voraussetzungen für gesunde Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse sind hier bereits heute gegeben.

Die anzustrebende Dichte liegt gemäß der Vorgabe des Siedlungsrahmenkonzeptes des ZRK bei 25 WE/ha. Dieser Wert liegt oberhalb dessen, was in der Umgebung und in dieser Ortsrandlage realisiert ist. Für den Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung dürfte der Wert - auch aufgrund der vorgesehenen Anteile von Gewerbenutzungen - nicht erreicht werden, gleichwohl ist er im Interesse einer flächensparenden Bodennutzung anzustreben. Die Entwürfe für den Teilbereichs-Bebauungsplan östlich der Grebenstraße (ca. 50 WE auf 0,6 ha) machen deutlich, dass es möglich ist, dieses Ziel gebietsverträglich anzustreben.

Die geplante Umnutzung mit der daraus resultierenden Bebauung wird keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Natur-/Artenschutz, Landschaftsbild, Klima und Boden haben. Vielmehr sollen ca. 1,7 ha Brach- oder Leerstandsflächen saniert und einer geordneten, bauplanungsrechtlich fixierten Nachnutzung zugeführt werden.

Zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs in Art, Umfang und Lage sind entsprechende Überlegungen anzustellen und im Bebauungsplan Maßnahmen festzulegen bzw. Regelungen zu treffen. Maßnahmen, die den Verlust der Bodenfunktionen ausgleichen können (z.B. Flächen zur Entsiegelung), sind innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabens vorhanden, reichen aber im Umfang möglicherweise nicht aus. Für diesen Fall sind im Rahmen der Bebauungsplanung Maßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz festzusetzen. Als mögliche Kompensationsmaßnahmen werden vorgeschlagen

- Fließgewässerrenaturierungen, z.B.
 - M-2214 - Offenlegung/Renaturierung des Ellenbaches (Oberlauf) oder
 - M-2232 - Offenlegung/Renaturierung des Grubenbaches (Oberlauf)
- Maßnahmen zur Strukturanreicherung in der offenen Feldflur, z.B. sogenannte Produktionsintegrierte Maßnahmen (Vereinbarungen über Blühflächen mit der Landwirtschaft o.ä.)

oder Wiederanlage von Artenreichen Wegesäumen auf kommunalen Feldwegeparzellen. Derartige Maßnahmen lassen sich im Landschaftsplan nicht räumlich verorten, geeignete Flächen sind im Gespräch mit der Landwirtschaft aktuell zu ermitteln.

Weitere Maßnahmenvorschläge im Raum Ihringshausen / Simmershausen weist die Maßnahmenkarte des Landschaftsplanes des ZRK aus, textliche Erläuterungen finden sich im Text zum Landschaftsplan auf den o.g. Seiten.

Weiterhin sind bei der Erarbeitung von Bebauungsplänen Überlegungen anzustellen bzw. Festsetzungen zu treffen hinsichtlich

- der Herstellung der Durchgängigkeit des Areals zur weiteren Verbesserung der Naherholungsqualitäten des Bereichs,
- der Bewahrung / Nutzung des Baumbestands als Habitat(-potential) und als Orts-/Landschaftsbildprägendes Element,
- Regelungen sowohl für die Bau- als auch die Nutzungsphase, vor allem aber für den Fall eines Rückbaus der Fabrikgebäude, um Beeinträchtigungen möglichst gering zu halten,
- möglicher Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen des Lärmeintrages durch die östlich angrenzenden Sportanlagen,
- von Konfliktregelungen für die (Bestandsschutz genießenden) vorhandenen Gewerbebetriebe im Hinblick auf die im Südteil des Geltungsbereichs angestrebte Wohnbebauung,
- des Ausgleichs der vorgesehenen Versiegelung im Zuge einer Wohnbebauung.

Potentielle Erwerber von Immobilien sind im Bebauungsplan darauf hinzuweisen, dass möglicherweise für sie kostenträchtige Rückbauverpflichtungen für Betriebsbrunnenanlagen erwachsen können. Mögliche Schutzabstände zu Emissionsquellen sind mit der HIM GmbH abzustimmen und im Bebauungsplan zu verankern.

Der Charakter dieses Teilraumes der Gemeinde wird durch die geplante Bebauung positiv verändert, indem die Areale mit Brach- bzw. Verfallserscheinungen durch positiv wahrzunehmende Nutzungen ersetzt werden. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Bebauung positiv beeinflusst, indem sich die Alternative einer geordneten Entwicklung eröffnet.

Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander soll die FNP-Darstellung entsprechend der o.g. städtebaulichen und auf die gemeindliche Gesamtentwicklung bezogenen Zielsetzungen von "Gewerbliche Bauflächen" in die Darstellung "Gemischte Bauflächen" geändert werden. Auf die Ausführungen zu den in der verbindlichen Bauleitplanung anzustellenden Überlegungen und zu treffenden Festsetzungen wird verwiesen.

5. Flächenbilanz

Art der Nutzung	gültiger FNP ha	Änderung ha
"Gewerbliche Bauflächen"	3,4 ha	--
"Straßenverkehrsflächen"	0,3 ha	--
"Gemischte Bauflächen"	--	3,7 ha
zusammen	3,7 ha	3,7 ha

bearbeitet:
 Zweckverband Raum Kassel
 Im Auftrag

 Andreas Vesper

Umweltbericht

1. Planungsziel und Lage

Am nördlichen Ortsrand von Ihringshausen soll ein Bereich mit Gewerbebrache und einigen aktuellen gewerblichen Nutzungen neu geordnet werden, um Wohnbauflächen zu entwickeln und ggf. die gewerblichen Nutzungen zu sichern. Die Potentiale dieser dem Innenbereich zuzuordnenden Fläche sollen genutzt werden, auch, um Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu vermeiden.

2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

- **Fachgesetze**

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

- **Fachplanungen**

- Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009
- Landschaftsrahmenplan 2000
- Landschaftsplan des ZRK 2007
- Klimagutachten (Fortschreibung vertiefende Klimauntersuchung des ZRK, Juni 1999; Fortschreibung 2009)
- Vorentwurf für den Umweltbericht zur 4. Änderung Bebauungsplans Nr.7 "Die Eichhecke", Fuldataal-Ihringshausen, Teilbereich östlich der Grebenstraße

- **Darstellungen in Fachplänen und im Landschaftsplan**

DARSTELLUNG IM REGIONALPLAN NORDHESSEN 2009

- "Vorranggebiet Siedlung - Bestand"
nördlich und westlich angrenzend "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft" und "Vorranggebiet für Forstwirtschaft", überlagert mit "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" westlich, südlich und östlich angrenzend ebenfalls "Vorranggebiet Siedlung - Bestand".

DARSTELLUNG IM LANDSCHAFTSRAHMENPLAN 2000

- Raumtyp Siedlungsbereich (ohne Untersuchung); Kennzeichnung des Altstandortes Fa. Petzold, Pelzveredelung, als Beeinträchtigung der landschaftlichen Entwicklung mit der Nr. 382
unmittelbar nordöstl. angrenzend Raum mit hoher Strukturvielfalt in vorherrschendem Laubwald
südwestlich angrenzend mäßig strukturierter, ackerbaulich geprägter Raum mit mittlerer Strukturvielfalt
- Siedlungsbereich ohne weitere Qualifizierung; nördlich angrenzend Landschaftsschutzgebiet Fuldahänge als Raum mit herausragender Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung

DARSTELLUNG IM LANDSCHAFTSPLAN (LP)

- Lage/Kurzcharakteristik des Landschaftsraumes 108 Ihringshausen (LP S.476):
" ... den Ortskern wie einen Ring umgeben ... v.a. Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser. Industrie- und Gewerbegebiete ... Öffentliche Einrichtungen zur Freizeitgestaltung und Erholung ... Sportanlagen (Nordosten des Ortes), ... Mineralschwimmbad"; in den letzten Jahrzehnten stark expandierender Siedlungsraum
- Leitbild des Landschaftsraumes 108:
Historischer Ortskern sowie Gewerbegebiet mit Straßenbäumen auf den öffentlichen Flächen zur Minderung der mit dem hohen Versiegelungsgrad verbundenen Überwärmung sowie zur Aufwertung des Ortsbildes; Gewerbe- und Wohngebiete mit privaten und öffentlichen Freiflächen, die einen hohen Anteil an standorttypischen Laubgehölzen aufweisen. Strukturreicher, kleinparzellig bewirtschafteter Ortsrand.

- Lage/Kurzcharakteristik des Landschaftsraumes 78 Rohrbachtal (nördl. angrenzend; LP S. 247):

" ... kleinstrukturierte Mosaiklandschaft mit Grünland, Feldgehölzen, Obstbäumen, Aufforstungsflächen und einzelnen (Feucht-) Brachen; von den Randbereichen guter Ausblick in das landschaftlich reizvolle Tal)
- Leitbild des Landschaftsraumes 78 (nördl. angrenzend; LP S. 474):

Naturnahes Bachtal entlang des Rohrbaches mit Ufergehölzsaum aus Weiden und Erlen, mit hohem Anteil an extensivem (Feucht-)Grünland sowie feuchte Hochstaudenflure, Röhrichte und Großseggenriede; extensiv genutzte Flächen entlang des Rohrbaches als Pufferzone zu den intensiver landwirtschaftlich genutzten Flächen; durch Streuobstwiesen und Gehölze strukturierte Landschaft mit Erholungsfunktion sowie zur Erhaltung der Funktion als Kaltluftproduktionsflächen für die südlichen Siedlungsbereiche von Simmershausen; Naherholung auf dem landwirtschaftlichen Wegenetz; Grünlandnutzung auf erosionsgefährdeten Böden; an den stärker geneigten Hängen naturnaher Laubwald; Allee entlang der überörtlichen Verbindungsstraße.
- Vorrangige Funktionen:

Arten- und Biotopschutz; Erholungsfunktion; Grundwasser- und Fließgewässerschutz; teilweise Erosionsschutz
- Maßnahmenempfehlungen des Landschaftsplanes / Konflikte

Der Landschaftsplan benennt als Konflikte die Altlast der ehemaligen Nutzung als Pelzveredelungsbetrieb und die örtlich hohe Versiegelung, wobei es in Teilbereichen gleichzeitig flächige alte Baum-/ Gehölzbestände gibt. Konfliktmindernd wirkt, dass es durch die nordöstlich zur freien Landschaft angrenzenden Garten-, Grünland- und Gehölzflächen Grünstrukturen gibt, die diesen Teil des Siedlungsraumes mit der umgebenden Landschaft verbinden und den Ortsrand eingrünen. Für den Geltungsbereich benennt der LP keine konkret verorteten Maßnahmenvorschläge. Aktuell werden folgende Maßnahmen empfohlen:

 - Anpflanzung von Hecken und Sträuchern
 - Entsiegelung / wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (soweit mit den Erfordernissen angesichts der Bodenkontamination vereinbar)
 - Erhaltung der erhaltenswerten Gehölze.

3. Artenschutzrechtliche Betrachtung gem. 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 im Informationssystem des ZRK, das auf den Kartierungen von Biotopkomplexen, der Realnutzungskartierung zum Landschaftsplan, Aktualisierungen der Realnutzung, faunistischen/vegetationskundlichen Gutachten im Verbandsgebiet, Auswertungen von Presse und sonstigen Mitteilungen sowie dem Bezug zu den im BNatSchG aufgeführten Anhangarten beruht. In dieses Informationssystem 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 das Informationssystem 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.

Laut NATUREG liegen aus dem näheren Umfeld Hirschkäfer (*Lucanus cervus*) Meldungen vor. Die Art ist in der FFH-Richtlinie Anhang II gelistet. Sie ist in Hessen und Deutschland (Stand 2013) in einem günstigen Erhaltungszustand.

Bei den vorhandenen Strukturen (Gebäuderuinen und Altbaumbestand) ist mit weiteren Vorkommen von Fledermäusen und Altholz-/ Höhlen-/Gebäudebewohnenden Vögeln, ggf. auch Kleinsäugetern, insbesondere auf dem Gelände des ehemaligen Pelzveredelungsbetriebes mit seinem Altbaumbestand, Ruinen und Brachflächen zu rechnen. In diesen Tiergruppen sind verschiedene Arten artenschutzrechtlich relevant.

Die Untersuchungen aus dem östlichen Bereich, welcher derzeit mit einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beplant wird, haben keine artenschutzrelevanten Ergebnisse erbracht. Untersuchungen aus den anderen Teilen des Planungsgebietes liegen bislang nicht vor.

Für die verbindliche Bauleitplanung werden Untersuchungen zu den Artengruppen Laufkäfer, Vögel, Fledermäuse und Reptilien empfohlen.

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 nicht erkennbar.

c) Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen

Die Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen entfällt.

4. 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)	Artenschutzrelevante Bereiche sind insbesondere die Altbaumbestände, vor allem Eichen und Totholz. Neben dem Hirschkäfer ist hier mit weiteren Alt-/Totholzbewohnern und Höhlenbrütern zu rechnen. Auch steinig-kiesige (ehemals versiegelte) Bereiche mit Pioniervegetation bringen eine hohe Antreffwahrscheinlichkeit für wärmeliebende Arten mit sich (z.B. Zauneidechse).
Fläche	Das ca. 3,7 ha umfassende Areal in einem im Zusammenhang bebauten Bereich beinhaltet ca. 1,7 ha Brachflächen bzw. Gebäudeleerstände und zu ca. 0,3 ha Wiesengelände, das aus bauplanungsrechtlichen Gründen nicht (Wohn-)bebaut werden kann. D.h., ca. 55 % des Änderungsbereichs können derzeit nicht für Siedlungszwecke genutzt werden, potentieller Siedlungsdruck verlagert sich auf Außenbereiche.
Boden (Boden, Geologie, Ablagerungen)	Hinweis: In der Umweltprüfung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird <u>wenigstens</u> der empfohlene Mindestumfang der Arbeitshilfe "Bodenschutz in der Bauleitplanung" des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Punkt 4.1.2, S. 45, abgeprüft. Es handelt sich um die Bodenfunktionen "Lebensraum für Pflanzen", "Funktion des Bodens im Wasserhaushalt" sowie "Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte". <u>Auf diesbezügliche Erklärungen in den Potentialen "Pflanzen und Tiere, Biodiversität", "Wasser", "Kultur" sowie bestehende Belastungen unter "Umweltbedingungen/Umwelt" wird hiermit hingewiesen.</u> Zusätzlich wird, soweit vorhanden, die zusammenfassende Bewertung der Bodenfunktionen aus dem Bodenviewer der HLUg übernommen.

	<p>Der Bodenvierer Hessen stuft den überplanten Bereich als "Flächen starker anthropogener Überprägung" ein. Daher liegen hier keine Informationen zu den Bodenfunktionen vor.</p> <p>Teile der Fläche sind überbaut oder hochversiegelt. Der Standort der ehem. Pelzveredlung ist als Altlastenstandort bekannt. Teile der Flächen sind Gehölzbeständen bzw. am Südrand Grünland. Hier ist mit weniger stark überprägten Standorten zu rechnen und entsprechende Funktionen und Entwicklungspotentiale zu vermuten.</p> <p>Im Umland wurden die Böden mit der Nutzungseignung A1 -A2 – gut bis mittel geeignet für Ackerböden und sehr hoher Feldkapazität bewertet.</p>
Wasser	Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.
Klima/Luft (Kaltluft, Luftqualität, Immissionen)	<p>Die alten Gewerbeflächen im Plangebiet sind größtenteils Überwärmungsgebiet: dichte Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen, thermisch und lufthygienisch hohe Defizite. Vegetationsschatten und Fassadenbegrünung sollen hier gefördert, Luftleitbahnen beachtet und Restpotentiale geschützt werden. Betrachtet man das Plangebiet maßstabsbedingt genauer, ist aufgrund der Gehölzbestände die nächste Klassifizierung (4 – Überwärmungspotential, laut Klimafunktionskarte 2009) plausibler, die baulich geprägte Bereiche mit viel Vegetation in den Freiräumen bezeichnet und die weitere Vernetzung dieser Strukturen anregt.</p>
Landschaft (Orts/Landschaftsbild, Erholungsraum)	<p>Das Gebiet ist geprägt von einer Mischung aus alten Industriebrachen z.T. mit hohem Baumbestand, Gewerbehallen und randlich neuer Wohnbebauung mit den typisch strukturarmen Gärten. Nördl. grenzt der hier strukturreiche Ortsrand mit dem Waldrand an, was als Landschaftsbild prägend eingestuft wird.</p>
b) Bestandsaufnahme der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	
Umweltbedingungen/ Gesundheit (Bestehende Belastungen)	<p>Die nördlich außerhalb am Waldrand entlang laufende Hochspannungsleitung stellt eine das Landschaftsbild beeinträchtigende technische Infrastruktur dar. Östlich / südöstlich außerhalb des Plangebietes liegen Sportanlagen.</p> <p>Die zu sanierende Altlast des Betriebsgeländes der ehemaligen Pelzveredlung stellt eine Vorbelastung dar, die bei weiterer Nichtsanierung (mögl. Zusammenbrechen der Gebäude) zu zusätzlichen Gesundheitsgefährdungen führen kann.</p>
c) Bestandsaufnahme der umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	
Kultur-/Sachgüter	Im Eingriffsbereich steht das Fabrikgebäude der ehem. Pelzveredlung unter Denkmalschutz.

2. Wechselwirkungen und Auswirkungen zwischen den vorgenannten Umweltbelangen im Plangebiet - Prognose bei Ausführung der Planung auf die nachstehenden Schutzgüter

Mensch

Direkte negative Auswirkungen auf das Wohl und die Gesundheit des Menschen sind nicht zu erwarten. Eine geordnete Entwicklung von Nachfolgenutzungen für die Branchen mindert Gefahren und wirkt sich positiv aus.

Pflanzen/Tiere

Bei dem unvermeidlichen Abriss der belasteten Gebäude ebenso wie bei Baumfällungen, Gehölzrodungen und ggf. der Räumung trockenwarmer Gesteinsschutthaufen sind erhebliche Beeinträchtigungen, d.h. Eingriffe, unter Umständen nicht zu vermeiden.

Fläche

Von den ca. 3,7 ha Gesamtfläche wird mit der Neubebauung vermutlich ein höherer Anteil versiegelt als bisher. Aufgrund der Vorbelastung wird diese Inanspruchnahme als gering eingestuft.

Boden

Der Verlust von überwiegend stark anthropogen überformtem Boden wird als negativ erachtet, aber von vergleichsweise geringer Bedeutung.

Wasser

Durch die teilweise Oberflächenversiegelung wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens weiter eingeschränkt. Es sind keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.

Klima/Luft

Eine Neubebauung des Areals, kann, sofern sie dichter als der Bestand wird und die Gehölzbestände vernichtet werden, zu noch höherer Überwärmung führen. Bei maßvoller baulicher Verdichtung sind keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.

Landschaft

Ein Verlust der alten Baumbestände würde die lokale Ortsbildprägung in diesem Teil von Ihoringhausen negativ verändern.

Kultur-/Sachgüter

Ein möglicher Abgang des denkmalgeschützten Fabrikgebäudes aufgrund seines maroden Zustands ist unabhängig von dieser Planung. Daher sind als Resultat dieser Planung keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.

Natura 2000-Gebiete

Keine Betroffenheiten

Zu erwartende vorhabenbedingte schwere Unfälle oder Katastrophen

Keine; die Planung erhöht die Chancen für einen geordneten Rückbau des Fabrikgebäudes, das einsturzgefährdet und damit potentiell unfallträchtig ist

Vorhabenexterne zu erwartende schwere Unfälle oder Katastrophen

Keine;

3. Beschreibung der Nullvariante

Ohne eine geordnete bauleitplanerische Steuerung ist zu erwarten, dass sich das Gesamtareal außerhalb des städtebaulichen Gestaltungswillens der Gemeinde Fulda entwickelt:

- das baulich marode Fabrikgebäude der Pelzveredelung würde - ohne Aussicht auf eine Nachfolgenutzung - weiterhin verfallen und dann zusammenbrechen, was die Altlastenproblematik verschärfen, vor allem aber Entsorgungskosten dramatisch ansteigen lassen wird; entsprechend negativ wären auch die Umweltfolgen
- der schon jetzt wertvolle Baumbestand wird sich weiter zu Alt-/Totholz entwickeln und hochwertigen Lebensraum für spezialisierte seltene Arten bieten
- die Ansätze der Wohnbebauung am West-, Süd- und Ostrand des Areals durch Einzelgenehmigungen muss zum Erliegen kommen, da sie bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist
- der Bebauungsdruck auf bisher landwirtschaftlich genutzte wertvolle Offenlandflächen an anderer Stelle dürfte zunehmen.

4. Auswirkungen der Planung auf Schutzgebiete

a) Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG	
Bestehende Flächen Naturschutzrecht	Innerhalb des Geltungsbereichs keine Fläche; nördlich angrenzend Landschaftsschutzgebiet "Unteres Fuldataal", außerhalb des Geltungsbereiches, eine 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	keine; Verträglichkeitsprüfung entfällt
d) Flächen nach anderem Recht	
Bestehende Flächen	Das Gebäude der ehemaligen Pelzfabrik Petzold steht unter Denkmalschutz. Wegen des stark fortgeschrittenen Verfallsprozesses und der deshalb in Kürze zu erwartenden Bauauffälligkeit des Gebäudes wird eine Entlassung aus dem Denkmalschutz erwartet. Die vorliegende Planung lässt Spielraum, für dieses Objekt hinter den Denkmalschutz zurückzutreten, wenn es erhalten werden kann, weil sich eine Nachnutzung gefunden hat. Da dieses bislang nicht passiert ist und aufgrund der Erfahrungen und der tatsächlichen Vorbelastung auch für die Zukunft nicht zu erwarten ist, ist aber von einem Abgang auszugehen. Aufgrund der Flexibilität im Zuge der anstehenden verbindlichen Bauleitplanung ist die hier durchzuführende Flächennutzungsplanänderung mit dem Schutzstatus verträglich.

5. Zusammenfassende Bewertung

Durch das geplante Vorhaben kommt es bezüglich aller Potentiale zu Beeinträchtigungen, die aber durch die erheblichen Vorbelastungen relativiert werden. Aufgrund der teilweise wertvollen Altbestockung müssen die Auswirkungen sowohl auf das Orts- und Landschaftsbild sowie den Erholungsraum als auch auf das Habitatpotential bei weiteren Planungen berücksichtigt werden. Mit dem Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten ist zu rechnen. Ein diesbezügliches Gefährdungspotential ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch detaillierende Untersuchungen abzuklären und ggf. durch Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. durch Regelungen für die Planumsetzung zu verhindern.

6. Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Vermeidung, Verringerung

Zur Vermeidung bzw. Verringerung negativer Auswirkungen werden vorgeschlagen:

- Bautätigkeit hauptsächlich außerhalb der Brut- und Setzzeiten (Vermeidung von Störungen v.a. der Avifauna und von Fledermausarten)
- Kontrolle von Baumhöhlen auf einen möglichen Besatz hin rechtzeitig vor Baubeginn
- bei der Bauplanung berücksichtigen, dass Gebäude evtl. von Fledermäusen als Winterquartier genutzt werden

- Schaffung von Nistgelegenheiten und künstlichen Nistquartieren für Fledermäuse und Vögel, um dem Verlust von möglichen besiedelbaren Strukturen für diese Tiere entgegenzuwirken; solche können nach Stand der Technik ohne weiteres in bzw. an Fassaden und Dächern sowohl von Neubauten als auch von umgebauten/sanierten Altbauten eingebaut werden
- Erhalt bzw. Erhöhung des Erholungswerts des Bereichs für die zukünftigen Bewohner durch eine nicht nur optisch, sondern auch naturschutzfachlich hochwertige Freiraumgestaltung
- Erhalt und Förderung von dicken Altbäumen, insbesondere Eichen, zum Schutz und Erhalt von Hirschkäferpopulationen. Zum gleichen Zweck sollten gezielte Artenhilfsmaßnahmen, wie z.B. Belassen von Baumstubben und das gezielte Vergraben von Eichenstämmen als Larvalhabitate als leicht umsetzbare Maßnahmen ergriffen werden.

Entsprechende Festsetzungen bzw. Auflagen sind im Bebauungsplan bzw. im Zuge von Baugenehmigungen zu treffen.

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Mit Bodenaushub ist fachgerecht umzugehen und er ist nach Möglichkeit ortsnah bzw. innerhalb des Geltungsbereichs wiederzuverwenden.

Im Rahmen von Abbrucharbeiten möglicherweise zu verarbeitende Baustoffe sollten vor Arbeitsbeginn auf mögliche Kontaminationen untersucht und dann entsprechend fachgerecht behandelt werden.

Angesichts der Vorbelastung des Untergrundes ist anfallenden Abwässern besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung von Solar-Energie auf den Dachflächen der Gebäude wird empfohlen.

Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben festgesetzt sind

Zur Verringerung der Barrierewirkung sollten die Gebäude in Richtung der Ventilationswirkung ausgerichtet werden.

Regelungen zur extensiven Dachbegrünung und zur Fassadenbegrünung sollten mit Blick auf die Klimaanpassung ergänzend im Bebauungsplan festgesetzt bzw. bei der Baugenehmigung berücksichtigt werden.

Bodenschutzklausel einschl. Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstiger Innenentwicklung

Der zu versiegelnde Flächenanteil sollte möglichst gering gehalten werden und es sollte wasserdurchlässiger Belag gewählt werden.

Ausgleich

Bezüglich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden folgende Maßnahmen als Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen. Grundsätzlich bevorzugt werden sollten zwei Maßnahmentypen:

- Fließgewässerrenaturierungen, z.B.
 - M-2214- Offenlegung/Renaturierung des Ellenbaches (Oberlauf)
 - M-2232 - Offenlegung/Renaturierung des Grubenbaches (Oberlauf)
- Maßnahmen zur Strukturaneicherung in der offenen Feldflur. In der offenen Feldflur bieten sich zweierlei Wege an. 1. Sogenannte Produktionsintegrierte Maßnahmen, z.B. Vereinbarungen über Blühflächen mit der Landwirtschaft. 2. Wiederanlage von artenreichen Wegesäumen auf kommunalen Feldwegeparzellen. Derartige Maßnahmen können im Landschaftsplan nicht räumlich verortet werden. Geeignete Flächen müssen im Gespräch mit der Landwirtschaft gefunden werden.

Darüber hinaus sind im Landschaftsplan des ZRK verschiedene Maßnahmenvorschläge im Raum Ihringshausen / Simmershausen aufgeführt. Die Lage der Maßnahmen ist der Maßnahmenkarte des Landschaftsplanes des ZRK zu entnehmen, textliche Erläuterungen finden sich im Text zum Landschaftsplan auf den o.g. Seiten. Die Abteilung Landschaftsplanung des ZRK berät hierzu gerne. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan bzw. im Zuge von Baugenehmigungen zu treffen.

7. Kurzbewertung der Standortalternativen unter Berücksichtigung der Planungsziele

Standortalternativen für die Umnutzung des bauplanungsrechtlich bislang als "Gewerbliche Bauflächen" deklarierten Areals gibt es naturgemäß nicht.

Die Null-Variante als Planungsalternative ist zu verwerfen, da einerseits eine Beibehaltung des planungsrechtlichen Istzustands tendenziell zu einem Gebäudeverfall mit potentiell sehr schädlichen Folgen für Mensch und Natur führen würde, andererseits aus Gründen der Stadtentwicklung auf die Wohnbauflächennachfrage in Fulda im ggw. Zeitraum angemessen reagiert werden soll und eine innere Verdichtung in Baulücken bzw. wie hier auf Brachflächen die Lösung ist, die den Umwelt- und Nachhaltigkeitszielen am besten gerecht wird.

Plankonforme Alternativen müssen bei der Kleinmaßstäblichkeit solcher Vorhaben wie des vorliegenden grundsätzlich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung diskutiert werden. Die beabsichtigte FNP-Darstellung "Gemischte Bauflächen" bietet hier vielfältigen Spielraum.

8. Prüfung kumulativer Wirkungen

Als Vorbelastungen für die Fläche sind die Schadstoffeinträge aus der Pelzveredelung in Boden und Wasser sowie manifeste bzw. noch zu ermittelnde Belastungen in den Baustoffen der Gebäude - evtl. auch des ehemals metallverarbeitenden Betriebs östlich der Grebenstraße - zu nennen. Die Bauleitplanung führt hier zu einer geordneten Entwicklung und somit tendenziell zu einer Minderung von Beeinträchtigungen.

Durch die Umnutzung der Fläche wird gegenüber dem heutigen Zustand geringfügig Neuverkehr erzeugt. Der mögliche zusätzliche Verkehr aufgrund erweiterter Wohnnutzung kann von den vorhandenen Straßen aufgenommen werden, wenngleich hier Belastungen im - tlw. beengten - Ortskern zunehmen werden und an Grenzen gelangen können. Bei der Bebauungsplanung ist dies bei Festsetzungen mit Auswirkung auf die Zahl möglicher Wohneinheiten zu berücksichtigen.

Weitere (negativ) kumulierende Wirkungen gehen von der Planung nicht aus.

9. Zusätzliche Angaben

<p>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben</p>	<p>Zur Beurteilung der Planung wurde im Wesentlichen auf die Biotoptypenkartierung und Bestandserhebung des ZRK zurückgegriffen. Des Weiteren wurde auf Grundlagendaten der von Landesbehörden gelieferten Schutzflächen, die Altlastendatei und die digitale Bodenkarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie sowie die Klimagutachten des Zweckverbandes Raum Kassel zurückgegriffen.</p> <p>Ergänzend wurden Erkenntnisse aus dem Vorentwurf zum Umweltbericht des für einen Teilbereich östlich der Grebenstraße parallel aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 7 "Die Eichhecke", 4. Änderung, herangezogen.</p> <p>Bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich keine Probleme.</p>
<p>Empfehlungen für das Monitoring</p>	<p>Beim Monitoring ist zu berücksichtigen, dass in der Regel erst aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne verbindliche Festsetzungen enthalten, an welche sich Maßnahmen des Monitorings anknüpfen lassen.</p>

10. Zusammenfassung

<p>Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben</p>	<p>Das bislang als "Gewerbliche Bauflächen" gewidmete und heterogen genutzte Areal zwischen bestehender Wohnbebauung, Sportanlagen und Wiesen/Waldrand soll zur Nutzung für verschiedene Zwecke als "Gemischte Bauflächen" gewidmet werden.</p> <p>Teilweise bereits für Wohnen genutzte Flächen sollen mittelfristig bauleitplanerisch sanktioniert und kleingewerbliche, nicht störende Nutzungen, die Bestandsschutz genießen, sollen erhalten werden. Insgesamt werden Möglichkeiten für gewerbliche Produktion beschränkt. Insofern wird die Umweltsituation stabilisiert oder verbessert.</p> <p>Das besonders stark anthropogen überformte Areal der ehem. Pelzveredelung mit einer problematischen Altlast soll - nach teilw. noch erforderlichen Aufbereitungsmaßnahmen - einer wohngebietsverträglichen Nutzung zugeführt werden.</p> <p>Im Geltungsbereich vorhandener wertvoller alter Baumbestand hat - neben seinen sonstigen Wohlfahrtsfunktionen und seiner positiv prägenden Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild - Habitatpotential. Letzteres gilt auch für leerstehende Gebäude bezüglich Avifauna und Fledermäusen.</p> <p>Dieser Bestand ist nach Möglichkeit zu erhalten. Bei einem späteren Abriss von Gebäuden sollte eine Kontrolle auf Fledermausvorkommen unmittelbar vor den Abrissarbeiten erfolgen; ggf. sind Nistgelegenheiten/-quartiere zur Minderung der Wirkungen von Eingriffen zu schaffen.</p> <p>Durch eine bauleitplanerisch geordnete Entwicklung, die immer auch die Umweltbelange abzudecken hat, ergeben sich positive Auswirkungen auf mehrere Schutzgüter (v.a. das Landschaftsbild). Der Eingriff in Natur und Landschaft führt voraussichtlich nicht zu Beeinträchtigungen, die die Erheblichkeitsschwelle überschreiten. Diese Beeinträchtigungen sind im Rahmen der durchzuführenden Bebauungsplanung(en) genauer zu bewerten und durch Festsetzungen entsprechend der jeweils planspezifisch aktuellen naturschutzfachlichen Begutachtung zu minimieren und auszugleichen.</p>
---	---

11. Quellen der im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen

Rechtsgrundlagen: • UVPG 2017, § 40 • BauGB 2017, Anlage 1

Fachveröffentlichungen / -gutachten:

- Hessen-Forst (Hrsg.) / Linderhaus, T. & Malten, A. 2005
Artensteckbrief Hirschkäfer *Download:*
https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/naturschutz/artenschutz/steckbriefe/Kaefer/Steckbriefe/artensteckbrief_2005_hirschkaefer_lucanus_cervus.pdf
- HMJELV (Hrsg.) 2009
Natura 2000 praktisch in Hessen. Artenschutz in Dorf und Stadt. 2. Aufl.
- Hessen-Forst FENA 2014
Bericht nach Art. 17 FFH-Richtlinie 2013. Erhaltungszustand der Arten, Vergleich Hessen - Deutschland (Stand: 13. März 2014) *Download:*
https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/naturschutz/artenschutz/arten_vergleich_he_de_endergebnis_2013_2014_03_13.pdf
- EGL - Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH, Nov. 2017
Vorentwurf für den Umweltbericht zur 4. Änderung Bebauungsplans Nr.7 "Die Eichhecke" in Fuldataal, Ortsteil Ihringshausen für den Bereich östlich der Grebenstraße - Kassel, unveröff.
\\ZRKFS001\A3_Planung\A63010_FNP\Z_FNP_AE\ZRK_46_Entwicklung_Grebenstr_Ihringshausen\F7_Begruendung\F7_Begruendung_3-1.docx

Ausgabe: Kassel Mitte, Nr. 32

vom Do., 07. Februar 2019

Seite: 7

Amtliche Bekanntmachung des Zweckverbandes Raum Kassel



Bauleitplanung des Zweckverbandes Raum Kassel - Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Raum Kassel - Änderungsbezeichnung: ZRK 46 „Entwicklung Grebenstraße“, Ihringshausen

Das Regierungspräsidium in Kassel hat mit Verfügung vom 29.01.2019 – Az.: 21/1 - ZRK -6 – die von der Versammlung des Zweckverbandes Raum Kassel am 05.09.2018 beschlossene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Gemeinde Fulda - Änderungsnummer: ZRK 46 „Entwicklung Grebenstraße“, Ihringshausen - 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

05.09.2018 beschlossene Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit gemäß § 6 (1) Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt.

Der Plan kann somit in der vorliegenden Fassung gemäß § 6 (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, Ständepark 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, 07.02.2019

Zweckverband Raum Kassel
Kai Georg Bachmann
Verbandsdirektor

Zusammenfassende Erklärung

zur Änderung Nr. 46 des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Raum Kassel



gem. § 6 (5) Satz 3 Baugesetzbuch **Februar 2019**

Inhalt

Vorbemerkung - Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 (5) Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB).....	1
1. Ziel der Änderung Nr. 46 des Flächennutzungsplanes (FNP).....	1
2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	1
3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	2
4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten und Begründung für die Auswahl der Planvariante.....	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 07.02.2019 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. 46 des Flächennutzungsplanes

Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Umstrukturierung des ehemaligen Gewerbestandortes in einen Bereich mit gemischten Nutzungen. Derzeit suboptimal bzw. gar nicht genutzte Innenentwicklungspotentiale sollen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Vorrangig soll das Angebot für Wohnbauland in einer infrastrukturell gut ausgestatteten Innenbereichslage ergänzt werden. Die Nutzungsmöglichkeiten für emissionsarmes Gewerbe sollen dabei erhalten bleiben. Hierfür soll die Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan von "Gewerbliche Bauflächen" in "Gemischte Bauflächen" geändert werden; der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 3,7 ha.

Die Gemeinde Fulda stellt im Parallelverfahren für einen östlichen Teil des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Die Eichhecke" auf. Für den übrigen Teil des Geltungsbereichs hat die Gemeindevertretung die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 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,
- EGL - Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH, Nov. 2017
Vorentwurf für den Umweltbericht zur 4. Änderung Bebauungsplans Nr.7 "Die Eichhecke" in Fuldata, Ortsteil Ihringshausen für den Bereich östlich der Grebenstraße; Kassel, unveröff.
- 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. (z.B. Gutachten zur Ermittlung der Lärmimmissionen durch den Betrieb eines Stadions auf die geplante Wohnbebauung; für den Umweltbericht für den Teilgeltungsbereich östlich der Grebenstraße).

Die vorrausichtlich negativen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 (4) BauGB sind durch die z.T. erheblichen Vorbelastungen relativiert. Einem weiteren Verlust an Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung steht die Wiedernutzung bereits versiegelter Brachflächen gegenüber. Im südlichen und westlichen Geltungsbereich ist bei entsprechender verbindlicher Bauleitplanung mit Überbauung für Wohnzwecke zu rechnen, wobei die Erschließung aber bereits weitestgehend vorhanden ist. Ein dauerhafter Verlust von – aufgrund der Lage eher theoretisch landwirtschaftlich nutzbarer - Wiese-/Weidefläche ist gering. Freiraumfunktionen gehen nicht verloren; vielmehr kann bei entsprechender Bebauungsplanung eine bessere Durchgängigkeit des Areals erreicht werden. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kann (und muss) entgegengewirkt werden, indem der vorhanden, z.T. wertvolle Baumbestand gesichert wird.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sollen minimiert werden durch

- möglichst weitgehenden Erhalt des Baumbestandes und Sicherung dort angesiedelter Habitate (Details vgl. Kap. 6 des Umweltberichtes)
- randliche Ein- und innere Durchgrünung des Mischgebietes,
- Abschirmung möglicher Wohnbebauung gegen Lärmimmissionen seitens der östlich betriebenen Sportanlagen durch Lärmschutzmauer und angepasste Gebäudestellung und -nutzungsanordnung.

Ein Ausgleich ist gemäß § 1a (3) BauGB nicht erforderlich, da dieser Bereich im rechts-gültigen Flächennutzungsplan seit langem als "Gewerbliche Bauflächen" ausgewiesen war und geplante Eingriffe bereits als zulässig gelten. Gegenüber dem vorherigen Rechtszustand werden Eingriffe nur in gemilderter Form zulässig sein. Regelungen hierzu sind teilraumspezifisch in den Bebauungsplänen zu treffen.

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 sowie die Vorbelastung durch die ehemals gewerbliche Nutzung.

Dabei war dazulegen, dass

- die Vorbelastungen im Geltungsbereich teilträumlich stark unterschiedlich sind (z.B. Böden unbelastet bis hochbelastet), die Problematik aufgrund weit vorangeschrittener Sanierungsmaßnahmen aber als beherrschbar bewertet werden und letztlich auf der Ebene der Bebauungsplanung zu regeln sind.
- im Geltungsbereich potentiell vorhandene Habitate durch entsprechende Voruntersuchungen auf Bebauungsplanebene ermittelt und ggf. durch cef- oder andere Maßnahmen zu erhalten sind.

- ein Ausgleich baulicher Eingriffe - soweit erforderlich – im Gebiet erfolgen kann.
- die vorhandenen Lärmimmissionen im Rahmen der Bebauungsplanung in einem Lärmgutachten zu bewerten und erforderlichenfalls angemessene Schutzmaßnahmen festzusetzen sind.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass den Anregungen bereits im Zuge der Planung ausreichend Gewicht beigemessen worden war, soweit dies auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung möglich war.

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

Planungsalternativen wurden bereits in der Vorphase geprüft.

Zum Standort existieren aufgrund seines Charakters als Umnutzungsareal keine räumlichen Alternativen.

Alternativen zur Art und Intensität der Nutzung sind im Detail bei der Bebauungsplanung je nach Teilgeltungsbereich zu prüfen. Die Darstellung im FNP als "Gemischte Bauflächen" bieten hier ein hohes Maß an Flexibilität.

Der angestrebte Umfang ergibt sich aus Größe der Vornutzungsflächen. Durch die Umnutzung bzw. Wiedernutzung von Brachflächenanteilen wird eine Neuinanspruchnahme von Offen- oder Freiraumflächen vermieden.

5. Ergebnis der Abwägung

Die Abwägung einer Weiternutzung des Bereiches als "Gewerbliche Bauflächen" gegen eine abgestufte, besser gebietsverträgliche Umnutzung fiel - unter der Voraussetzung der Realisierung von Lärmschutz- und Minimierungsmaßnahmen - zugunsten der Entwicklung von Wohn-, Misch- und kleingewerblichen Nutzungen aus.

Insgesamt führt die neue Planungsabsicht gegenüber den bisherigen Planungen zu einer Verminderung der Inanspruchnahme bzw. Belastung der Schutzgüter.