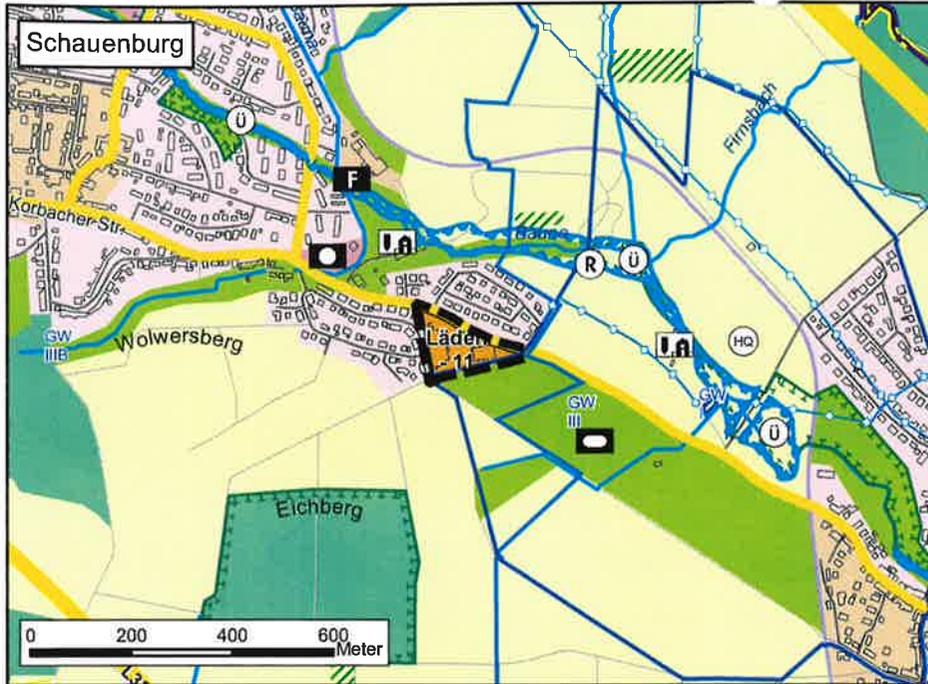


Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Geplante Änderung

Textliche Festlegungen

Festlegungen für Sondergebiete – Bestimmung: 2 Läden

Vor der Änderung

Index	Ort/Lage	Flächen- und Sortimentsfestlegungen	
11	Schauenburg/ Hoof	Gesamtverkaufsfläche:	max. 2.650 m ²
		- Lebensmittelvollsortimenter	ca. 1.050 m ²
		- Drogerieartikel	ca. 400 m ²
		- Getränkemarkt	ca. 500 m ²
		- Lebensmitteldiscounter	ca. 700 m ²

Nach der Änderung

Index	Ort/Lage	Flächen- und Sortimentsfestlegungen	
11	Schauenburg/ Hoof	Gesamtverkaufsfläche:	max. 2.950 m ²
		- Lebensmittelvollsortimenter	ca. 1.050 m ²
		- Drogerieartikel	ca. 400 m ²
		- Getränkemarkt	ca. 500 m ²
		- Lebensmitteldiscounter	ca. 1.000 m ²

Die Plankarte bleibt unverändert.

Legende

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Sondergebiete mit Zweckbestimmung
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltung
- Feuerwehr
- Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen
- Strassenverkehrsflächen
- Bahnanlagen
- Grünflächen
- (R) Hochwasserrückhaltebecken*
- (Ü) Überschwemmungsgebiet*
- (GW) Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung*
- (HQ) Heilquellenschutzgebiet*
- Flächen für Wald
- Flächen für die Landwirtschaft
- (LA) Landwirtschaftlicher Betrieb im Aussenbereich
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Geschützte Biotopie gem. § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 13 HAGBNatSchG*
- Hauptwasserleitung*
- Fließgewässer
- Änderungsbereich

Hinweise auf überlassenes Datenmaterial

Datengrundlage: ALKIS / ATKIS, Hess. Verwaltung für Bodenmanagement u. Geoinformation, Umgebungskarte: © Stadt Kassel, Vermessung und Geoinformation, 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.



RECHTSGRUNDLAGEN

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 07.11.2024.
 Der Planentwurf hat in der Zeit vom 11.11.2024 bis 13.12.2024 öffentlich ausgelegen.

2. Die Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 93 wurde von der Verbandsversammlung beschlossen am 19.03.2025.



Der Verbandsdirektor
 Dirk Stochla

3. Genehmigungsvermerke

GENEHMIGT
 Verfügung vom 10.06.2025

AZ.: 0030-21-061a10.09.10-00002
 #2025-00001
 Regierungspräsidium Kassel

Im Auftrag: *Stochla*
 4. Die Erteilung der Genehmigung für die Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 93 wurde nach Hauptsatzung am 4.7.2025 bekannt gemacht. Die FNP-Änderung ist damit rechtswirksam.



Der Verbandsdirektor
 Dirk Stochla

ZWECKVERBAND RAUM KASSEL

Änderung des Flächennutzungsplanes des ZRK ZRK 93 "SO-Läden Hoof", Schauenburg

Stand	geändert	Maßstab
13.03.24		1:15.000

Ständeplatz 17
 34117 Kassel
 www.zrk-kassel.de



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

Kassel, den 04.11.2024
Wi/CN

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

Begründung

1. Ziel und Zweck der Planung

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

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

2. Allgemeine Grundlagen

2.1 Lage und Begrenzung des Änderungsbereiches

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

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

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

2.2 Aktueller Flächennutzungsplan

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

2.3 Regionalplan Nordhessen 2009

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

2.4 Landschaftsplan

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

2.5 Entwicklungsplanung des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

2.5.1 Siedlungsrahmenkonzept (SRK) 2030

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

2.5.2 Kommunaler Entwicklungsplan Zentren (KEP Zentren) 2015

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

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

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

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

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

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

2.5.3 Verkehrsentwicklungsplan Region Kassel (VEP) 2030

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

3. Nutzungs- und Planungsziele

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Flächenbilanz

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

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

bearbeitet:
Zweckverband Raum Kassel
Im Auftrag
gez.

Nicole Witte

04. Juli 2025

**Öffentliche
Bekanntmachung
des Zweckverbandes
Raum
Kassel**



**Änderung des Flächennutzungsplanes
des Zweckverbandes Raum Kassel
Änderungsbezeichnung: ZRK 93**

**„SO-Läden Hoof“
Änderungsbereich: Gemeinde Schau-
enburg**

**- Genehmigung der Änderung des
Flächennutzungsplanes -**

Das Regierungspräsidium in Kassel hat mit Verfügung vom 10.06.2025 - Az.: 0030-21-061a/10.09.10-00002#2025-00-001 - die von der Versammlung des Zweckverbandes Raum Kassel am 19.03.2025 beschlossene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Gemeinde Schauenburg - Änderungsnummer: 93 - gemäß § 6 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), genehmigt.

Die Genehmigungsverfügung hat folgenden Wortlaut:
„Die vom Zweckverband Raum Kassel am 19.03.2025 beschlossene Flächennutzungsplanänderung 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 gemäß § 6 (5) BauGB wirksam.

Unbeachtlich sind gemäß §§ 214 und 215 BauGB eine Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften sowie 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 gemäß § 6a BauGB in der Behörde des Zweckverbandes Raum Kassel, Ständeplatz 17, 3. Stock, in 34117 Kassel nach telefonischer Terminvereinbarung unter 0561/10970-0 einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Zusätzlich stehen die Unterlagen im Internet unter der Adresse www.zrk-kassel.de unter „Planung - Flächennutzungsplanung - Änderungen (rechtswirksam)“ bereit.
Kassel, 30.06.2025

ZWECKVERBAND RAUM KASSEL
Dirk Stochla
Verbandsdirektor