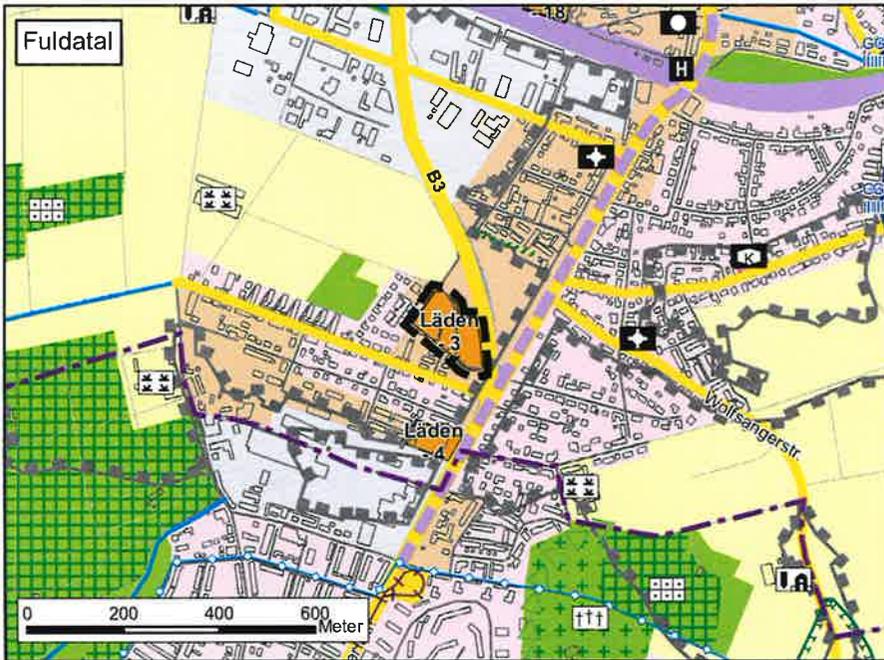


Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Geplante Änderung

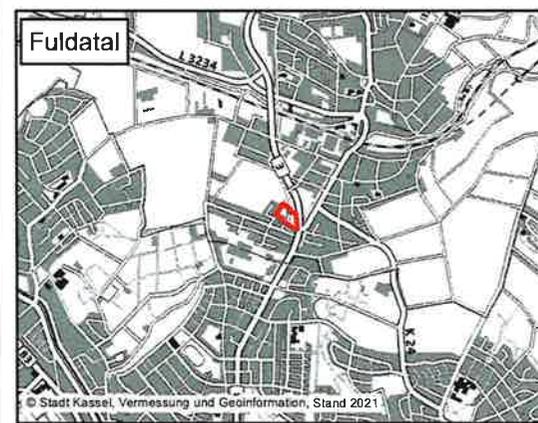
Legende

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Sondergebiete mit Zweckbestimmung
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kindergarten
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen
- Strassenverkehrsflächen
- Bahnanlagen
- Tram (Trassensicherung)
- Tram
- Grünflächen
- Dauerkleingärten
- Friedhof
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Sonderkulturen, Erwerbsgartenbau
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Grünverbindung sichern/ herstellen
- Gebiete, in denen besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind*
- Hauptwasserleitung*
- Fließgewässer
- Gemeindegrenze
- Änderungsbereich

Hinweise auf überlassenes Datenmaterial

Datengrundlage: ALKIS / ATKIS, Hess. Verwaltung für Bodenmanagement u. Geoinformation
 Umgebungskarte: © Stadt Kassel, Vermessung und Geoinformation, Stand 2021
 Fachdaten (nachrichtliche Darstellungen):
 - Darstellung auf der Grundlage von Daten und mit Erlaubnis des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden. (Daten vom 07.07.2024)
 - 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. Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 89 und die öffentliche Auslegung wurden in der Verbandsversammlung am 12.07.2023 beschlossen.
2. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 29.11. und 15.12.2023
 Der Planentwurf hat in der Zeit vom 05.12.2023 bis 18.01.2024 öffentlich ausgelegen.

3. Die Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 89 wurde von der Verbandsversammlung beschlossen am 19.06.2024

Der Verbandsdirektor

 Dirk Stöchla

4. Genehmigungsvermerke

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL
GENEHMIGT
 Verfügung vom... 30.09.2024
 Z.: RPKS-21-61a 190911-2024 11

Regierungspräsidium Kassel
 Die Genehmigung für die Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 89 wurde nach Hauptsatzung am 21.10.2024 bekannt gemacht. Die FNP-Änderung ist damit rechtswirksam.

Der Verbandsdirektor

 Dirk Stöchla

ZWECKVERBAND RAUM KASSEL

Änderung des Flächennutzungsplanes des ZRK ZRK 89a "SO-Läden Ihringshausen", Fuldata

Stand	geändert	Maßstab
04.04.24		1:15.000
Bo/Özd		

Ständeplatz 17
 34117 Kassel
 www.zrk-kassel.de

Textliche Festlegungen

Festlegungen für Sondergebiete – Bestimmung: 2 Läden

Vor der Änderung

Index	Ort/Lage	Flächen- und Sortimentsfestlegungen	
3	Fuldata/ Ihringshausen	Gesamtverkaufsfläche: - Lebensmitteldiscounter	max. 750 m ²

Nach der Änderung

Index	Ort/Lage	Flächen- und Sortimentsfestlegungen	
3	Fuldata/ Ihringshausen	Gesamtverkaufsfläche: - Lebensmitteldiscounter	max. 1.150 m ²

Die Plankarte bleibt unverändert.

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

Kassel, den 02.04.2024
Bo

Änderung des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Raum Kassel
Änderungsbezeichnung: ZRK 89a „SO-Läden Ihringshausen“
Änderungsbereich: Gemeinde Fuldata

1. Ziel und Zweck der Planung

Ziel dieser Flächennutzungsplan-Änderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung des Neubaus eines ansässigen Lebensmitteldiscounters. Die maximale Gesamtverkaufsfläche für das Sondergebiet „SO-Läden“ soll durch die Erweiterung von 750m² auf 1150m² erhöht werden.

Die Gemeinde Fuldata stellt im Parallelverfahren die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Nördlich der Stockbreite“ auf.

2. Allgemeine Grundlagen

2.1 Lage und Begrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt in der Gemeinde Fuldata im südlichen Teil des Ortsteils Ihringshausen. Er wird begrenzt

- im Norden von der Straße Ziegelei, bzw. Brachflächen
- im Osten durch die Ihringshäuserstraße (B3)
- im Süden von Wohnbebauung und
- im Westen durch die Mönchebergstraße.

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

2.2 Aktueller Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) des ZRK stellt für den Änderungsbereich "Sondergebiet Läden 3" mit einer maximalen Verkaufsfläche von 750m² dar. Der Bereich wird außerdem vollständig durch die nachrichtlich übernommene Darstellung „Gebiete, in denen besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind“ überlagert. Grund dafür ist ein ehemaliges Braunkohlebergwerksfeld, das zu Bodenbewegungen führen kann.

2.3 Regionalplan Nordhessen 2009

Der Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009 stellt für den Änderungsbereich „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ fest. Nördlich grenzt ein „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ an den Änderungsbereich an. Das Vorhaben entspricht somit den Zielen der Raum- und Landesplanung.

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 vorhanden oder geplant.

2.5 Entwicklungsplanung des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

- Siedlungsrahmenkonzept (SRK)2030

Das SRK 2030 umfasst das Leitziel „Vorhandene Infrastrukturen stärken“. Ein wichtiger Aspekt dabei ist die fußläufige, wohnungsnahe Erreichbarkeit der Nahversorgung. Im Zuge des Neubaus soll die Ausrichtung des Marktes so verändert werden, dass er die angrenzende Wohnbebauung besser vor Lärmemissionen abschirmt. Gleichzeitig wird die Wegeführung von der Wohnbebauung zum Markt verbessert.

Mit dem Neubau soll ein zukunftsfähiger Markt entstehen, der insbesondere energetisch an die heutigen Ansprüche nachhaltigen Bauens angepasst ist. Dies entspricht dem Leitziel „Natürliche Ressourcen sichern“. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen zudem weitere Festsetzungen entsprechend der im SRK 2030 formulierten Leitziele und Strategien getroffen werden, die zu einer nachhaltigen Entwicklung des Standorts beitragen. Dies betrifft zum Beispiel die Festsetzung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, zur Dachbegrünung und die Anpflanzung von Bäumen.

- Kommunaler Entwicklungsplan Zentren (KEP) 2015

Gemäß des KEP Zentren 2015 handelt es sich um einen Standort in nicht zentraler Lage. Eine Verkaufsflächenerweiterung ist an diesem Standort nur nach Einzelfallprüfung möglich. Durch die Entwicklung von Neubaugebieten in unmittelbarer Nachbarschaft des Marktes hat sich die siedlungsstrukturelle Einbindung des Standortes im Vergleich zum im KEP-Zentren 2015 zu Grunde liegenden Status Quo verbessert.

Die beauftragte „Auswirkungsanalyse zum Abriss / Neubau eines Aldi-Marktes in Fuldata!“ von der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (05.09.2023) kommt zu dem Schluss, dass keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Fuldata oder Kassel bzw. auf die wohnortnahe Versorgung in Fuldata und im Umland zu erwarten sind. Das Vorhaben wurde außerdem im Fachbeirat KEP Zentren vorgestellt und erhielt ein positives Votum.

- Verkehrsentwicklungsplan Region Kassel (VEP) 2030

Der Änderungsbereich ist durch seine Lage an der B3 (Ihringshäuserstraße) sehr gut für den Autoverkehr erschlossen. Da der Bereich an Wohnbebauung angrenzt ist er auch fußläufig gut erreichbar. Zudem befindet sich die Bushaltestelle Stockbreite in unmittelbarer Nähe, die durch die Buslinien 40, 41 und 42 bedient wird.

3. Nutzungs- und Planungsziele

Der im Änderungsbereich ansässige ALDI-Markt soll abgerissen und durch einen modernen Neubau ersetzt werden. Dieser soll den Standort zukunftsfähig machen und vor allem aus energetischer Sicht den heutigen Ansprüchen gerecht werden, indem die Dachfläche begrünt und mit Photovoltaik-Modulen bestückt wird. Im Zuge des Neubaus soll die Verkaufsfläche von 750m² auf 1150m² erweitert werden, weswegen im Rahmen dieser FNP-Änderung die Festlegung der maximalen Verkaufsflächen für den Lebensmitteldiscounter im „Sondergebiet Läden“ (Indexziffer -3) geändert werden soll. Die Festlegungen für Sondergebiete befinden sich im textlichen Anhang und wurden im Rahmen der Neubekanntmachung 2016 aktualisiert (s. Stand 20.02.2017).

Da die Erweiterungsfläche des Marktes in dem Maßstab des FNP nicht abbildbar ist, beschränkt sich das Verfahren auf die Änderung der Festlegung der maximalen Verkaufsflächen. Die Plandarstellung wird nicht geändert. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das Verfahren nach Abstimmung mit der Oberen Bauaufsichtsbehörde als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB geführt.

Die Auswirkungen auf den Einzelhandel werden im Rahmen der „Auswirkungsanalyse zum

Abriss / Neubau eines Aldi-Marktes in Fuldata“ von der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH untersucht. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Fuldata oder Kassel bzw. auf die wohnortnahe Versorgung in Fuldata und im Umland nicht zu erwarten sind. Auf Grund der bereits entwickelten sowie perspektivisch noch entstehenden Neubaugebiete, nordwestlich des Marktes wird hingegen nahegelegt, den Standort zukünftig als integrierte Lage einzustufen.

Die Auswirkungen auf Umweltbelange wurden im Rahmen der Bebauungsplanänderung geprüft. Es ist mit einer leichten Erhöhung des Versiegelungsgrads – sowie mit dem Wegfall einzelner Biotopstrukturen zu rechnen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in Anlehnung an die Kompensationsverordnung durchgeführt und ggf. geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Die den Standort prägende Gehölzstruktur am südlichen und westlichen Rand des Änderungsgebiets wird zur Erhaltung festgesetzt und kann weiterhin als Eingrünung des Bauvorhabens sowie als Lebensraum dienen. Eine besondere Schutzgutausprägung ist derzeit nicht erkennbar, sodass von einer Ausgleichbarkeit der Eingriffe ausgegangen werden kann.

In der Klimafunktionskarte 2019 des Zweckverbandes Raum Kassel wird der Änderungsbereich im westlichen, bebauten Teil als Überwärmungsgebiet und im östlichen Bereich als Frischluftentstehungsgebiet zugeordnet.

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

Mit dem geplanten Vorhaben soll der vorhandene Lebensmitteldiscounter durch einen Neubau erweitert und erneuert werden. Der Standort des Vorhabens ist aufgrund der wachsenden Wohnbebauung im Umfeld zunehmend in die Siedlungsstrukturen integriert, weist gleichzeitig aber auch eine sehr gute Bus- und MIV – Anbindung auf.

Es handelt sich um einen etablierten und bauplanungsrechtlich abgesicherten Einzelhandelsstandort. Eine Standortalternative für den Neubau in zentralerer Lage ist nicht vorhanden. Es wäre nur ein Neubau im Außenbereich unter Beanspruchung weiterer Flächen möglich. Dem ist der Neubau am jetzigen Standort aus entwicklungsplanerischer Sicht vorzuziehen, da dieser bereits baulich geprägt ist und eine relativ gut integrierte Lage vorweist. Der Standort ist durch mehrere Buslinien und der Lage an der Bundesstraße 3 nicht nur mit dem motorisierten Individualverkehr, sondern auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut zu erreichen.

Die geänderte Orientierung des Neubaus entlang der nördlichen Grenze des Sondergebiets führt zu einer verbesserten Abschirmung der angrenzenden Wohnbebauung von Lärmemissionen, die durch Park- und Lieferverkehre entstehen. Auch wird die fußläufige Anbindung zum Markt verbessert. Der Neubau sollte u.a. durch eine Dachbegrünung und den Einsatz von Photovoltaik – in Vergleich zum Vorgängerbau – in einer deutlich nachhaltigeren Ausführung entstehen.

Der Bereich des Sondergebiets ist bereits zu großen Teilen versiegelt oder bebaut. Mit dem Neubau werden im geringen Ausmaß weitere Flächen versiegelt. Die vorhandene Grünstruktur am westlichen Rand der Fläche wird erhalten. Die Auswirkungen auf die Umweltbelange werden aus diesem Grund als gering eingestuft.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen zur Verminderung des Eingriffs (z.B. zum Erhalt von Grünstrukturen sowie zur Begrünung der Dachflächen) sowie zum Ausgleich (z.B. zur Anpflanzung weiterer Bäume) getroffen.

5. Flächenbilanz

Art der Nutzung	gültiger FNP	Änderung
Sondergebiet Läden (Index-Nr. 3)	1,3 ha	1,3 ha

Festlegung Gesamtverkaufsfläche Sondergebiet Läden-3	gültiger FNP	Änderung
Gesamtverkaufsfläche	Max. 750m ²	Max. 1150m ²

**HESS. NIEDERSÄCHSISCHE
ALLGEMEINE**

vom 21.10.2024

**Amtliche
Bekanntmachung
des Zweckverbandes**

**Raum
Kassel**



**Bauleitplanung des Zweckverbandes
Raum Kassel**

**- Genehmigung der Änderung des
Flächennutzungsplanes -
Änderungsbezeichnung:**

ZRK 89a „SO-Läden Ihringshausen“

Änderungsbereich: Gemeinde Fuldaatal

Das Regierungspräsidium in Kassel hat mit Verfügung vom 30.09.2024 - Az.: RPKS - 21-51 a 1905/1-2024/1 - die von der Versammlung des Zweckverbandes Raum Kassel am 19.06.2024 beschlossene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Gemeinde Fuldaatal - Änderungsnummer: 89a - gemäß § 6 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3624), genehmigt.

Die Genehmigungsverfügung hat folgenden Wortlaut:

„Die vom Zweckverband Raum Kassel am 19.06.2024 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 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 Flächennutzungsplanänderung und die dazugehörige Begründung in der Behörde des Zweckverbandes Raum Kassel, Ständeplatz 17, 3. 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, 15.10.2024

ZWECKVERBAND RAUM KASSEL

Dirk Stochig
Verbandsdirektor