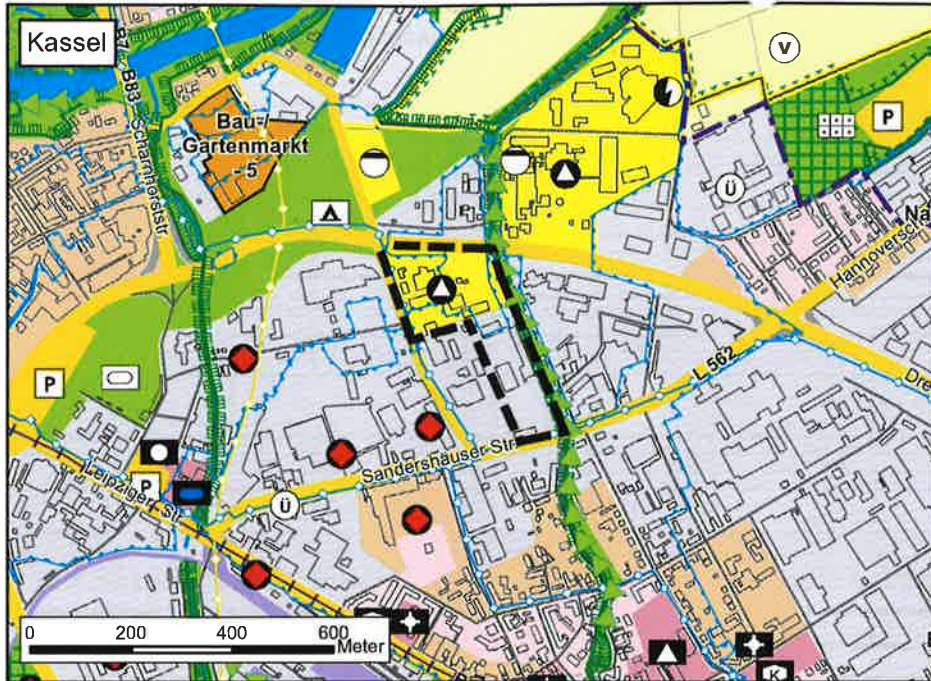
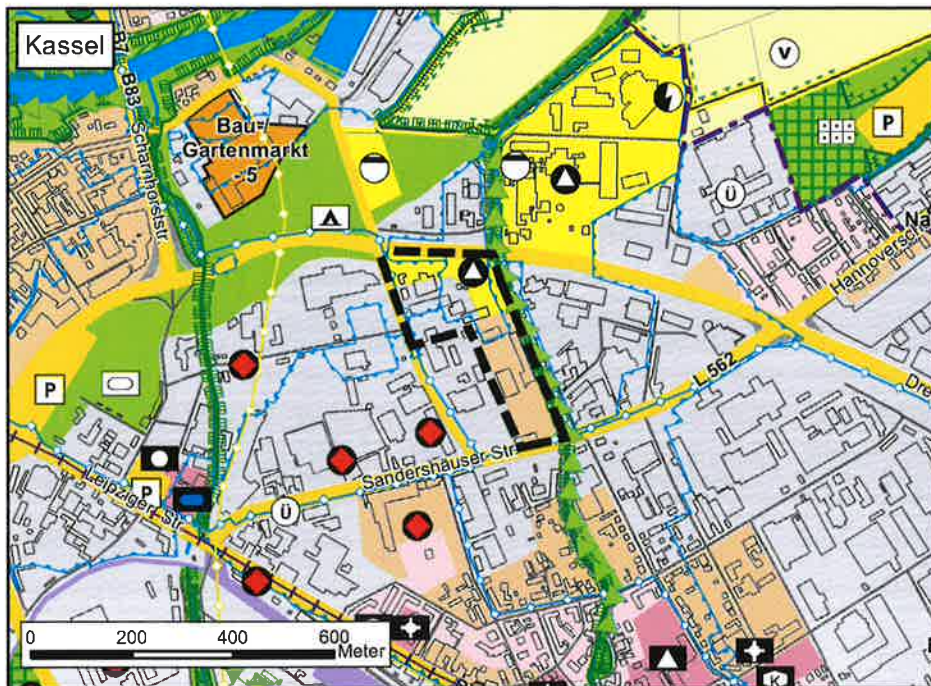


Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Geplante Änderung



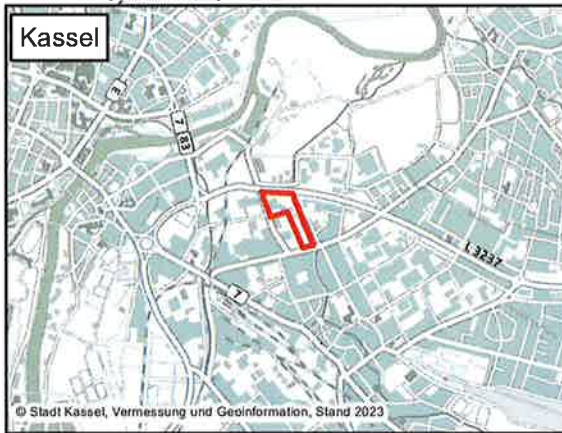
Legende

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Sondergebiete mit Zweckbestimmung
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Hallenbad
- Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen
- Öffentliche Verwaltung
- Strassenverkehrsflächen
- Bahnanlagen
- Tram
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und Ablagerungen
- Abfall
- Abwasser
- Elektrizität
- Altlast*
- Hauptwasserleitung*
- Ferngasleitung*
- Grünflächen
- Zeitplatz
- Sportplatz
- Dauerkleingärten
- Wasserflächen
- Überschwemmungsgebiet*
- Flächen für die Landwirtschaft
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Grünverbindung sichern/ herstellen
- Landschaftsschutzgebiet*
- Fließgewässer
- Gemeindegrenze
- 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.
Die Darstellung der Altlasten ist generalisiert.



RECHTSGRUNDLAGEN

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

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 92 und die öffentliche Auslegung wurden in der Verbandsversammlung am **13.11.2024** beschlossen.
- Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am **21.11.2024**.
Der Planentwurf hat in der Zeit vom **25.11.24** bis **03.01.25** öffentlich ausgelegt.
- Die Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 92 wurde von der Verbandsversammlung beschlossen am **18.06.2025**.

Der Verbandsdirektor

Dirk Stochla

4. Genehmigungsvermerke

GENEHMIGT

mit Verfügung vom **01.10.2025**

AZ: 0030-21-061a10.09.07-00005#2025-00008

Regierungspräsidium Kassel

- Die ~~Entscheidung~~ Genehmigung für die Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 92 wurde nach Hauptsatzung am **10.10.2025** bekannt gemacht. Die FNP-Änderung ist damit rechtswirksam.

Der Verbandsdirektor

Dirk Stochla

ZWECKVERBAND RAUM KASSEL

Änderung des Flächennutzungsplanes des ZRK
ZRK 92 "Gemischte Bauflächen Haferkakaofabrik", Kassel-Bettenhausen

Stand	geändert	Maßstab	
26.02.24		1:15.000	
Wi/Ozd			

Ständeplatz 17
34117 Kassel
www.zrk-kassel.de

Zweckverband
Raum Kassel

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
(gemäß §§ 5 (5) und 2a Baugesetzbuch (BauGB))

Kassel, 02.09.2024
Wi/Fr

Änderung des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Raum Kassel
Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 92 „Gemischte Bauflächen Haferkakaofabrik“
Änderungsbereich: Stadt Kassel, Stadtteil Bettenhausen

Begründung

1. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung für die städtebauliche Entwicklung der gewerblich geprägten Fläche der ehemaligen Haferkakaofabrik im Stadtteil Bettenhausen der Stadt Kassel. Hierfür soll die Darstellung im Flächennutzungsplan von „Gewerbliche Bauflächen“ in „Gemischte Bauflächen“ geändert werden. Darüber hinaus erfolgt die Darstellungsanpassung der Abgrenzung der im Norden angrenzenden „Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und Ablagerungen“ des Recyclinghofes. Die Gesamtfläche des Änderungsbereichs hat eine Größe von ca. 4,8 ha.

Die Stadt Kassel stellt für den Bereich den Bebauungsplan Nr. VII/19 „Ölmühlenweg/Königinhofstraße“ auf.

2. Allgemeine Grundlagen

2.1 Lage und Begrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt in der Stadt Kassel im Stadtteil Bettenhausen. Der Bereich wird begrenzt:

- im Norden durch die „Dresdener Straße“,
- im Osten durch die Losse,
- im Süden durch die „Sandershäuser Straße“,
- im Westen durch Gewerbeflächen und die dahinter liegende „Königinhofstraße“.

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

2.2 Aktueller Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als „Gewerbliche Bauflächen“ und „Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und Ablagerungen“ dar, außerdem ist östlich angrenzend entlang der Losse eine „Grünverbindung“ dargestellt. Nachrichtlich dargestellt sind, östlich entlang des Gewässers, ein Landschaftsschutzgebiet und ein geschütztes Biotop. Außerdem liegt der Änderungsbereich in einem von der Losse ausgehenden Überschwemmungsgebiet.

2.3 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan (RPN) 2009 ist der Änderungsbereich als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ festgestellt, welches im nordwestlichen Planungsbereich von einem „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ überlagert wird.

Nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine durchgreifenden Bedenken gegen die Darstellung von max. 2 ha gemischter Baufläche im Flächennutzungsplan innerhalb dieses Vorranggebietes. Allerdings gilt diese regionalplanerische Bewertung nur unter der Voraussetzung, dass zentrenrelevanter Einzelhandel im nachfolgenden Bebauungsplan verbindlich ausgeschlossen wird. Weiterhin ist auf der nachfolgenden Planungsebene sicherzustellen, dass sich aus der geplanten Gebietsentwicklung keine Restriktionen für die bestehenden gewerblichen Nutzungen und damit auch keine Konsequenzen für das „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ ergeben.

2.4 Landschaftsplan

Die Aussagen des Landschaftsplanes sind in den Flächennutzungsplan eingeflossen und bilden die Grundlage für den Umweltbericht zu der hier vorliegenden FNP-Änderung ZRK 92.

2.5 Entwicklungsplanung des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

2.5.1 Siedlungsrahmenkonzept (SRK) 2030

Das Vorhaben entspricht verschiedenen Leitzielen des SRK 2030. Durch die geplante Innenentwicklung werden ehemalige Gewerbeflächen mitsamt denkmalgeschützter Architektur umgenutzt und das Gebiet nachverdichtet, um ein urbanes Quartier mit hoher Nutzungsvielfalt zu entwickeln. Eine breite Mischung unterschiedlicher Funktionen, wie kleinteiliges Gewerbe, kulturelle und soziale Einrichtungen sowie Wohnnutzungen, bildet ein multifunktionales Quartier mit kurzen Wegen.

Der vorgesehene Ausbau von Grünstrukturen und die hiermit verbundene Verbesserung der Freiraum- und Grünflächensituation bildet zugleich eine Maßnahme der Klimaanpassung und dient somit der Entwicklung eines nachhaltigen, an die aktuellen Anforderungen angepassten, Stadtgebiets.

2.5.2 Kommunaler Entwicklungsplan Zentren (KEP Zentren) 2015

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten lt. KEP-Zentren im Änderungsbereich ausgeschlossen werden. Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb von produzierenden, reparierenden oder installierenden Betrieben, die zur Vermarktung eigener oder weiterverarbeiteter Erzeugnisse dienen, sollen ausnahmsweise zulässig sein. Der Bestandsschutz wird hiervon nicht berührt. Unter diesen Maßgaben steht die FNP-Änderung im Einklang mit den Entwicklungszielen des KEP Zentren.

2.5.3 Verkehrsentwicklungsplan Region Kassel (VEP) 2030

Die geplanten „Gemischten Bauflächen“ des Haferkakaofabrik-Areals sind über die südlich angrenzende „Sandershäuser Straße“, als Hauptverkehrsstraße mit nähräumlicher Funktion, erreichbar. Die Erschließung der einzelnen Gebäude dieses Areals soll zukünftig über eine private Straßenverkehrsfläche erfolgen.

Die „Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und Ablagerungen“ sind im Westen über die „Königinhofstraße“, eine Hauptsammelstraße, erschlossen.

Die nördlich an den Änderungsbereich angrenzende „Dresdener Straße“ ist eine Hauptverkehrsstraße mit regionaler Funktion und Anbindung an das Bundesautobahnnetz.

Um die Erschließungs- und Verkehrssituation u. a. auch für den Fahrradverkehr zu verbessern, wurde seitens der Stadt Kassel der Um- und Ausbau der „Königinhofstraße“ vorgenommen.

Das Plangebiet ist über die Straßenbahn in der „Leipziger Straße“ sowie die öffentlichen Buslinien entlang der „Sandershäuser Straße“ gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

3. Nutzungs- und Planungsziele

Die Stadt Kassel hat mit Schreiben vom 15.11.2023 eine Flächennutzungsplan-Änderung im Bereich der ehemaligen Haferkakaofabrik in Bettenhausen beantragt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan soll von „Gewerbliche Bauflächen“ in „Gemischte Bauflächen“ geändert werden.

Grundsätzliches Ziel der Stadt Kassel ist die Aufwertung und Umstrukturierung des bestehenden Gewerbegebiets im Stadtteil Bettenhausen, um städtebauliche und grünordnerische Missstände aufzugreifen und durch alternative planerische Zielsetzungen eine kleinteilige, nachhaltige und zukunftsorientierte Nutzung zu ermöglichen. Dies entspricht auch den Zielen des 2015 beschlossenen teilräumlichen integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK Kasseler Osten), dem ein umfassender Bürgerbeteiligungsprozess zugrunde liegt.

Für das Areal der ehemaligen Haferkakaofabrik soll die Revitalisierung und Aufwertung durch eine vielfältige Nutzung ermöglicht werden. Die teilweise denkmalgeschützten Gebäude sind vorwiegend leerstehend und in unterschiedlich gutem Erhaltungszustand. Der Bestand soll durch Neubauten ergänzt werden.

Vorgesehen sind unterschiedliche kleingewerbliche Vorhaben, kulturelle sowie soziale Projekte und Einrichtungen, außerdem unterschiedliche Dienstleistungsangebote und Gastronomie. Zudem ist eine Ergänzung dieser Nutzungen durch Wohnangebote, insbesondere in den oberen Geschossen, beabsichtigt.

Die Stadt Kassel verfolgt das städtebauliche Ziel, bis 2030 klimaneutral zu sein. Im Plangebiet soll daher der aktuell ökologisch und stadtklimatisch problematischen Situation (Überwärmungsgebiet und Lage im Überschwemmungsgebiet) entgegengewirkt werden, indem rund 30 % des Plangebiets als unbebaute begrünte Bereiche ausgestaltet werden sollen. Es ist eine umfassende Ausweisung privater und öffentlicher Grünflächen vorgesehen, die anteilig als qualitativ hochwertige Freiräume gestaltet werden sollen, um eine Aufenthalts- und Pausenfunktion im Berufs- wie Privatleben übernehmen zu können sowie auch der Rückhaltung und Pufferung von Starkregenereignissen zu dienen (Schwammstadt).

Die geplante Entwicklung des Areals der Haferkakaofabrik steht zudem im städtebaulichen Kontext der Weiterentwicklung des brachgefallenen, ebenfalls denkmalgeschützten Salzmannareals und unmittelbar angrenzender Wohn- und Mischgebiete. Darüber hinaus wird mit der Entwicklung dieses Gebiets entlang der Losse, die bestehende gemischte Bestandsnutzung aus Wohnen und Gewerbe entlang der „Lossestraße“ (östlich) und „Eichwaldstraße“ (südlich) aufgenommen und weitergeführt.

Die Darstellungsanpassung der im Norden angrenzenden „Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und Ablagerungen“ des bestehenden Recyclinghofes orientiert sich an der tatsächlichen Nutzung. Der FNP-Änderungsbereich wird hier an den Bebauungsplanentwurf der Stadt Kassel angeglichen.

Die Stadt Kassel stellt parallel den Bebauungsplan Nr. VII/ 19 „Ölmühlenweg/ Königinhofstraße“ auf, der auch die Flächen des Recyclinghofes und der Haferkakaofabrik umfasst.

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

Mit der vorliegenden FNP-Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung der gewerblich geprägten Brachfläche der ehemaligen Haferkakaofabrik in Bettenhausen (Stadt Kassel) geschaffen werden.

Die geplanten vielfältigen Nutzungen sollen die am Standort und der weiteren Umgebung vorhandenen kulturellen und sozialen Einrichtungen sowie Wohnnutzungen weiterführen und ergänzen. Der teilweise brachgefallene und unter Denkmalschutz stehende Bestand soll nachhaltig

und zukunftsorientiert entwickelt werden. Der vorgesehene Ausbau von Grünstrukturen und die hiermit verbundene Verbesserung der derzeitigen Freiraum- und Grünflächensituation dient der Entwicklung eines an die aktuellen Anforderungen angepassten Gewerbegebiets.

Zielsetzungen einer stadtoökologischen Entwicklung durch Regenrückhaltung, Dachbegrünung, erneuerbare Energien etc., Sicherung denkmalgeschützter Bausubstanz und Entwicklung zu einem Quartier gemischter Nutzung, Steigerung der Durchlässigkeit für Fuß- und Radverkehr sowie Durchgrünung des Gebiets und Verknüpfung bestehender Grünflächen und -strukturen werden mit dieser Planung umgesetzt.

Bei Nichtdurchführung dieser Planung wäre das Plangebiet weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen. In dieser Hinsicht wäre eine Weiterentwicklung der im Gebiet ansässigen Betriebe (u.a. Autohandel- und Autoverwertung, Altmetallverwertung, Baustoffhandel) und vom Fortbestehen des derzeit unattraktiven städtebaulichen Zustands auszugehen. Ebenso wäre, ohne eine gezielte städtebauliche Entwicklung des Gebiets, mit weiterem Leerstand und Verfall der denkmalgeschützten Gebäude zu rechnen. Alternativ zur Nutzung als gemischtes, urbanes Quartier könnten die Flächen somit auch wie bisher genutzt werden, allerdings würden wertvolle Flächen verloren gehen. Standortalternativen für dieses Projekt gibt es nicht, da es sich um die Entwicklung eines bestehenden Quartiers handelt. Der Umfang dieser FNP-Änderung orientiert sich an der Flächengröße des Recyclinghofes und den Eigentumsverhältnissen der Flächen und Gebäude des Areals der ehemaligen Haferkakaofabrik.

Die größten Auswirkungen auf die Schutzgüter hat die maximale Überbauung der ausgewiesenen Baufenster im Überschwemmungsgebiet, wodurch Retentionsraum verloren geht. Durch die Neuanlage von Grünflächen und Retentionsräumen wird dem allerdings entgegengewirkt.

Die wesentlichen, eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen sind der Verlust von mehreren Laubbäumen durch die geplante Nachverdichtung, inkl. ihrer Funktion als Schattenspende mit dem positiven Effekt der Kühlung in einem bereits überwärmten städtischen Bereich und ihrer für den Artenschutz relevanten Funktion als Brut- und Nahrungshabitat. Eine Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude bedeutet voraussichtlich den Verlust von Bruthabitaten an und in den Gebäuden.

Die geplante Erhaltung und Weiterentwicklung des Ufergehölzsaumes im östlichen Grenzverlauf des Geltungsbereichs entlang der Losse kann positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Landschaft sowie Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt haben.

Durch die Umnutzung der Gewerblichen Flächen und Schaffung neuer Grünstrukturen ist insgesamt mit einer Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität und der ökologischen Ausstattung im Plangebiet zu rechnen.

Insgesamt sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten und es ist, unter Berücksichtigung der Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, mit einer Aufwertung des gesamten Areals zu rechnen.

Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander soll die FNP-Darstellung von „Gewerbliche Bauflächen“ in „Gemischte Bauflächen“ geändert und die Abgrenzung der „Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und Ablagerungen“ angepasst werden.

5. Flächenbilanz

<u>Art der Nutzung</u>	<u>gültiger FNP</u> (ha)	<u>Änderung</u> (ha)
Gewerbliche Bauflächen	2,1	1,4
Gemischte Bauflächen	0,0	2,0
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und Ablagerungen	2,7	1,4
zusammen	4,8	4,8

bearbeitet:
Zweckverband Raum Kassel
Im Auftrag
gez.

Nicole Witte

Umweltbericht

1. Planungsziel und Lage

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung für die städtebauliche Entwicklung der gewerblich geprägten Fläche der ehemaligen Haferkakaofabrik im Stadtteil Bettenhausen der Stadt Kassel. Hierfür soll die Darstellung im Flächennutzungsplan von „Gewerbliche Bauflächen“ in „Gemischte Bauflächen“ geändert werden. Darüber hinaus erfolgt eine Anpassung der Abgrenzung der im Norden angrenzenden „Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und Ablagerungen“ des Recyclinghofes.

2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Die Ziele des Umweltschutzes aus den Naturschutzgesetzen (BNatSchG und HeNatG), den Wassergesetzen (WHG und HWG) und dem Baugesetzbuch (BauGB) werden bei der Planaufstellung berücksichtigt.

Fachplanungen

- Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009
- Landschaftsplan des ZRK 2007
- Klimagutachten (Fortschreibung vertiefende Klimauntersuchung des ZRK, Juni 1999; Fortschreibung 2009, Fortschreibung 2019)
- Siedlungsrahmenkonzept Wohnen und Gewerbe (SRK 2030), ZRK 2021
- Untersuchungen im Zuge der parallellaufenden Bebauungsplanung:
 - o B-Plan „Ölmühlenweg/Königinhofstraße“ Faunistische Kartierung und artenschutzrechtliche Stellungnahme (BÖF, November 2020, ergänzt September 2022)
 - o Hochwasserschutzuntersuchung (Oppermann GmbH, Februar 2024)
 - o Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Nr. VII/19 „Ölmühlenweg/Königinhofstraße“ in Kassel (Lärmkontor GmbH, Dezember 2023)
- Sonstige Gutachten (soweit vorhanden)

Darstellungen in Fachplänen und im Landschaftsplan

DARSTELLUNG IM REGIONALPLAN NORDHESSEN 2009

- „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“
- im Nordwesten: „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“

DARSTELLUNG IM LANDSCHAFTSRAHMENPLAN 2000

Der Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000 als Fachplan für Naturschutz und Landschaftspflege wurde im Jahr 2018 durch das Landschaftsprogramm zum Landesentwicklungsplan abgelöst. Die Inhalte der Karte Zustand und Bewertung sind für den Planungsraum noch aktuell und werden daher aufgeführt.

- Karte Zustand und Bewertung:
 - o Darstellung im Siedlungsbereich ohne Untersuchung
 - o Östlich angrenzend im Bereich der Losse Landschaftsschutzgebiet – Bestand Fläche kleiner 2 ha

- Karte Entwicklung:
 - o Darstellung im Siedlungsbereich ohne Untersuchung
 - o Östlich angrenzend im Bereich der Losse Landschaftsschutzgebiet – Bestand Fläche kleiner 2 ha
 - o Östlich angrenzend im Bereich der Losse Schutz- und Entwicklungsflächen im Siedlungsbereich

DARSTELLUNG IM LANDSCHAFTSPLAN (LP)

- Lage/Kurzcharakteristik des Landschaftsraumes Nr. 135 Siedlungsgebiet Bettenhausen

Großflächiges städtisches Siedlungsgebiet sehr gemischter Struktur am östlichen Rand der Fuldaniederung. Im Zentrum entlang der Losse ehemaliger Ortskern mit gemischter Nutzung, daran anschließend große Gewerbe- und Industriegebiete, örtlich begrenzt jeweils Wohngebiete. Teilgebietsweise hoher Versiegelungsgrad

- o Losse als Fließgewässer mit begleitendem Gehölzbestand, ortsbildprägende Elemente und Vernetzungselemente
- o Überwärmungsgebiet
- o Verschiedene kleinstrukturierte Siedlungsrandzonen mit Naherholungs-; Biotop- und klimatischer Ausgleichsfunktion
- o Losse als besonderes Freiraumelement

- Leitbild/Ziel des Landschaftsraums

für das Plangebiet relevant:

- o Durch Großvegetation entlang des Straßennetzes, von Parzellengrenzen und Gewässerböden gegliedertes städtisches Siedlungsgebiet.
- o Sicherung / Weiterentwicklung begrünter Straßen, Quartiers- und Spielplätze als wohnungsnaher Freiraum. Soweit möglich Verknüpfung der einzelnen Teilräume zu einer netzartigen Struktur auf Stadtteilebene mit Anbindung an umgebende Landschaftsräume.
- o Entwicklung der Uferzonen der Losse mit Uferweg als bedeutender Teil des lokalen Freiraumsystems und Teil eines stadtteilübergreifenden Grünzuges.
- o Sicherung / Weiterentwicklung der Biotopfunktion der Losse
- o Sicherung/ Verbesserung der Durchlässigkeit der den Ortskern umgebenden großen Gewerbegebiete und Bahnanlagen bzw. der Erreichbarkeit angrenzender Landschaftsräume mit Naherholungsfunktion.
- o Milderung der Freiraum-Versorgungsdefizite durch geeignete Maßnahmen.
- o Soweit möglich durchlässige Bodenoberflächen, begrünte Dächer sowie Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung, -nutzung und -versickerung begrenzen / mildern Beeinträchtigungen des Kleinklimas und des lokalen Wasserhaushaltes in den Verdichtungsbereichen auf ein Mindestmaß.
- o Erhalt / Weiterentwicklung der in verschiedenen Randzonen vorhandenen Vegetationsflächen / -bestände als besondere Lebens- und Rückzugsräume.
- o Von den Verkehrsstrassen ausgehende Beeinträchtigungen werden soweit möglich gemildert.
- o Schutz von Boden, Grundwasser.

- Vorrangige Funktionen

Keine Angaben im Landschaftsplan

- Konflikte

für das Plangebiet relevant:

- Siedlungsflächen *in* Überschwemmungsgebieten
- Hohe Versiegelungsgrade; Klimastufen 7 und 8

- Maßnahmenempfehlungen des Landschaftsplanes:

Schutz:

- Innerhalb des Landschaftsraums sind die Randzonen der Losse Bestandteil des LSG „Stadt Kassel“.
- Folgende Bereiche / Lebensräume sind als „besondere Lebensräume und Landschaftselemente“ geschützt: Ufergehölze entlang der Losse und Allee entlang der „Dresdener Straße“.

Weiterentwicklung der Randbereiche der Losse als Grünverbindung vom Ortskern in Richtung Losseniederung / Hafen; Aufwertung / Ausweitung der gewässerbegleitenden Wege und Grünflächen. Teilweise Rücknahme angrenzender Nutzungen, Herstellung kleiner Aufenthaltsbereiche; Herstellung eines sichern Übergangs über die „Sandershäuser Straße“ und einer gut nutzbaren Unterquerung der „Dresdener Straße“.

Erhalt:

Erhalt und Weiterentwicklung von Grünflächen als siedlungsbezogene Freiräume (Flächen für Freizeit und Erholung).

3. Artenschutzrechtliche Betrachtung gem. Kap. 5 BNatSchG

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, die 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) 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.

Weder in der Datenbank noch vor Ort konnten prüfrelevante Arten festgestellt werden. Aufgrund der ökologischen Voraussetzungen ist jedoch mit dem Vorkommen typischer Gebäudebrüter und Brutvögel mit dem Verbreitungsschwerpunkt in Feuchtgehölzen sowie von Fledermäusen zu rechnen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde eine „Faunistische Kartierung und artenschutzrechtliche Stellungnahme“ erstellt, deren Ergebnisse mit in den Umweltbericht eingeflossen sind.

Prüfung auf mögliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind bezüglich der artenschutzrechtlichen Anforderungen der Verbote gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG artenschutzrechtliche Konflikte nicht auszuschließen.

Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen

Da zu erwarten ist, dass die Verbotstatbestände zu vermeiden sind, ist eine Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen nach § 45 BNatSchG nicht notwendig.

4. Umweltprüfung

4.1 Bestandsaufnahme Naturpotentiale -- Mensch -- Kultur-/Sachgüter	
a) Bestandsaufnahme der Naturpotentiale Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie Landschaft und biologische Vielfalt	
Pflanzen / Tiere (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)	Das Plangebiet ist im Osten von der sich anschließenden Ufergehölzvegetation der Losse geprägt. In Bereichen des Geländes der ehemaligen Haferkakaofabrik befinden sich überwiegend im südöstlichen Bereich Grünflächen, Ruderalflächen und Brachen. In diesen Bereichen ist auch der Anteil an Gebüsch und Bäumen am größten. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich im Übergangsbereich zu den Flächen des Sondergebietes hin eine weitere größere Ruderalfläche mit Baumbestand. In dem vorliegenden Faunabericht werden für die Brutvogelvorkommen im Jahr 2020 die Arten Bluthänfling und Gelbspötter mit einem schlechten Erhaltungszustand in den Gebüsch /Ufergehölzen der östlich angrenzenden Losse kartiert: In diesem Bereich ist mit einem ungünstigen Erhaltungszustand auch das Vorkommen von Stieglitzen und Klappergrasmücken als Brutvögel erfasst worden. Der Haussperling als Gebäudebrüter mit einem ungünstigen Erhaltungszustand kommt nahezu in allen Gebäuden vor. Weiterhin sind in dem alten Mühlengebäude und in dem Silogebäude Dohlen und Mauersegler erfasst worden. Als besonders und streng geschützte Art ist im alten Mühlengebäude der Turmfalke als Brutvogel erfasst worden. Die Erfassung von Fledermäusen erbrachte folgende Ergebnisse: Im Planungsgebiet wurde über eine Detektorerfassung die Zwergfledermaus in den offenen Schneisen zwischen dem Baumbestand auf dem Gelände der ehemaligen Haferkakaofabrik häufig erfasst. Hier handelt es sich offenbar um ein günstiges Jagdhabitat. Außerdem konnten am alten Mühlengebäude Ausflüge beobachtet werden, was auf ein Wochenstubenquartier der Zwergfledermaus hindeutet. Das Potential läge in der stärkeren Besiedelung durch typische Arten der Ortschaften und siedlungsnahen Bereiche, sowie von Gebäudebrütern. Voraussetzung hierfür wäre der Erhalt und die Schaffung der wechselhaften Strukturen von Gebüsch und Hecken, die Verbreiterung des Ufergehölzsaumes der Losse, sowie Ersatzhabitate für Gebäudebrüter und Fledermäuse an den Gebäuden.
Fläche	Die ca. 4,8 ha große Fläche der Flächennutzungsplanänderung ist geprägt von gewerblicher Nutzung. Im Bereich der Haferkakaofabrik ist die

	gewerbliche Nutzung brach gefallen.
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 HLNUG übernommen. Diese Gesamtbewertung beinhaltet folgende Bodenfunktionen: Bodenfunktion: Lebensraum für Pflanzen, hier das Kriterium „Standorttypisierung für die Biotopentwicklung“ Bodenfunktion: Lebensraum für Pflanzen, hier das Kriterium „Ertragspotenzial“ Bodenfunktion: Funktion des Bodens im Wasserhaushalt, hier das Kriterium „Feldkapazität (FK)“ Bodenfunktion: Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- u. Aufbaumedium, hier das Kriterium „Nitratrückhalt“ Laut BFD50 ist im nordöstlichen Bereich des Geltungsraums (südlich der „Dresdner Straße“ und westlich der Losse) von einer potenziell natürlichen Verbreitung von Böden aus fluviatilen Sedimenten auszugehen. Als Bodeneinheit werden Vega mit Gley-Vega aufgeführt. Der BodenViewer Hessen macht zur Bodenfunktionalen Gesamtbewertung (Standorttypisierung, Ertragspotential, Feldkapazität, Nitratrückhaltevermögen) keine Aussage. Das Plangebiet befindet sich im besiedelten Bereich. Es ist davon auszugehen, dass die ursprünglichen Böden durch die Besiedlung des Gebietes verändert und überformt wurden.
Wasser	Im Änderungsbereich des FNP sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Losse fließt jedoch direkt angrenzend entlang der östlichen Grenze.
Klima/Luft (Kaltluft, Luftqualität, Immissionen)	Planungshinweiskarte (PHK) 2019: - Bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion. Flächen dieser Kategorie weisen geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeiten gegenüber Nutzungsintensivierung auf. Dimensionierung und Anordnung von Bauwerken sowie Erhaltung und Schaffung von Grün- und Ventilationsschneisen berücksichtigen. - der südliche Bereich beinhaltet zudem Flächen der Kategorie „Bebautes Gebiet mit klimatischen Nachteilen“. Diese Gebiete sind unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftig. Empfohlen werden hier die Erhöhung des Vegetationsanteils, eine Verringerung des Versiegelungsgrads und Verringerung des Emissionsaufkommens, insbesondere der Verkehrsemissionen. Zudem wird eine Schaffung oder Erweiterung von möglichst begrünten Ventilationsbahnen empfohlen, damit das lokale Belüftungssystem entlastend wirken kann. Dabei ist die Porosität der westlichen Anströmungspotentiale zu beachten.

	Klimafunktionskarte (KFK) 2019: - Moderate Überwärmung. Flächen dieser Kategorie weisen eine dichte Bebauung, einen hohen Versiegelungsgrad sowie wenig Vegetation in den Freiräumen auf. Häufig sind hier auch Belüftungsdefizite. Das Planungsgebiet befindet sich entlang der nördlichen und östlichen Grenze innerhalb einer kleinräumlichen klimafunktional bedeutenden Durchlüftungsbahn. Durchlüftungsbahnen sind neben den Luftleitbahnen als zusätzliche Bahnen, die belüftend wirken an breiten Straßen, Flussläufen etc. vorzufinden. Kanalisierung von Luftströmungen.
Landschaft (Orts/Land- schaftsbild, Er- holungsraum)	Das Ortsbild wird von der überwiegend versiegelten Industrie- und Gewerbefläche geprägt. Südlich der Haferkakaofabrik sind teilweise brachgefallene Grünstrukturen vorhanden. Die Gesamtfläche wird von Gehölzgruppen, meistens entlang der Firmengrundstücksgrenzen geprägt, diese können den Gesamteindruck der Fläche nicht abmildern. Die Losse mit ihren uferbegleitenden Gehölzsaum außerhalb entlang der östlichen Grenze ist eine landschaftsbildprägende Struktur. Die „Königinhofstraße“ ist Teil einer bedeutenden Radwegeverbindung zwischen den Ortskern Bettenhausen und der Innenstadt.

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

Umweltbedin- gungen/ Ge- sundheit (Bestehende Belastungen)	Vorbelastungen bestehen vor allem durch den Verkehrslärm und Luftverunreinigungen durch die stark befahrene „Dresdener Straße“ im Norden angrenzend an den Geltungsbereich und der im Süden angrenzenden „Sandershäuser Straße“ (L 562). Der Lärmviewer Hessen verzeichnet für die geplante gemischte Baufläche eine straßenverkehrsbedingte Tagesbelastung von überwiegend 50-59 dB(A) in den innenliegenden umbauten Bereichen. In den offeneren Bereichen ohne Riegelwirkung zu den beiden Straßenzügen der „Dresdener Straße“ und „Sandershäuser Straße“ hin sowie im nördlichen Bereich der Losse, erhöht sich die straßenverkehrsbedingte Tagesbelastung auf 60-64 dB(A). Die straßenverkehrsbedingte Nachtbelastung liegt in den Gebieten bei 45-54dB(A). Bei den Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Abfall in unmittelbarer Straßennähe (10m-30m vom Fahrbahnrand entfernt) steigen die Werte entlang der „Dresdener Straße“ auf tags 70-74 dB(A) sowie nachts auf 60-64 dB(A). Entlang der „Königinhofstraße“ liegt die straßenverkehrsbedingten Tagesbelastung bei 65-69 dB(A), sowie nachts bei 55-64 dB(A). Diese Werte betreffen auch die gewerblichen Bauflächen. Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes sind Altstandorte mit unterschiedlichem Status bekannt: - Nr. 611.000.161-001.369; Landwirtschaftliche Maschinen und Lagertechnik; Adresse/Lage überprüft (validiert); WZ 4 - Nr. 611.000.161-001.348; Nahrungsmittelgroßhandel, Fa. Steinmetz; Adresse/Lage überprüft (validiert); WZ 1 - Nr. 611.000.161-001.026; Grundwasserschadensfall; MKW-
--	---

	Schaden, Raiffeisen-Warenzentrale Kurhessen-Th; Sanierung (De-kontamination) abgeschlossen; WZ 4 - Nr. 611.000.161-001.430; KFZ-Handlung; Adresse/Lage überprüft (validiert); WZ 2 - Nr. 611.000.161-001.489; Raiffeisen-Warenzentrale; Sanierungsbe-darf festgestellt; WZ 5 - Nr. 611.000.161-001.368; Maschinenfabrik; Adresse/Lage überprüft (validiert); WZ 4 - Nr. 611.000.161-001.128; Schless und Rossmann, Maschinenfabrik; Adresse/Lage überprüft (validiert); WZ 4 - Nr. 611.000.161-001.180; Sägewerke/ Holzverarbeitung; Ad-resse/Lage überprüft (validiert), WZ 5 - Nr. 611.000.161-001.228; Containerdienst; Tankstelle; Anfangsver-dacht nicht bestätigt; WZ 3 Altstandorte werden gemäß dem „Branchenkatalog zur Erfassung von Altstandorten“ (HLNUG, Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4) in Bran-chenklassen (s. o. WZ-Klasse) eingeordnet. Die Branchenklasse spie-gelt die mögliche Gefahr wider, welche von einem Altstandort ausgehen kann, sollte es beim Betrieb zu Untergrundverunreinigungen gekommen sein. Die Einstufung des Gefährdungspotentials erfolgt von „sehr ge-ring“ (Klasse 1) bis „sehr hoch“ (Klasse 5). Nähere Informationen oder Untersuchungsergebnisse, die eine altlas-tenfachtechnische Beurteilung oder einen konkreten Altlastenverdacht begründen könnten, liegen für die Mehrzahl der hier erfassten Altstand-orte nicht vor (Status: Adresse/Lage überprüft).
--	---

c) Bestandsaufnahme der umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kultur-/Sachgü-ter	Als geschützte einzelne Objekte sind im Geltungsbereich drei denkmal-geschützte Gebäude aufzuführen.
--------------------	--

4.2 Wechselwirkungen und Auswirkungen zwischen den vorgenannten Umweltbelan-gen im Plangebiet - Prognose

Beschreibung der voraussichtlichen Wechselwirkungen und Auswirkungen bei Ausfüh-rung der Planung auf die nachstehenden Schutzgüter (vergleiche auch Bewertung in nachfolgender Tabelle)

Mensch

Durch die Umnutzung von Teilen der Gewerblichen Bauflächen zu gemischten Bauflächen wird die Möglichkeit geschaffen, im Bereich der ehemaligen Haferkakaofabrik eine Wohnnutzung sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrich-tungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, unterzubringen. Dadurch wird sich auch die Aufenthaltsqualität in dem Quartier verbessern. *Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind für die bekannten Altstandorte im Planungsbereich altlastenfachliche Untersuchungen und ggf. weitere Maßnahmen im Vorfeld der Umnutzungen durchzuführen.*

Laut der Schalltechnischen Untersuchung (Stand: 22.12.2023) ergeben sich für die Planung im Bereich der gemischten Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs Richtwertüberschreitun-

gen am Tag von bis zu 5 dB bzw. 2 dB bezogen auf den Orientierungswert der DIN 18005 bzw. dem Richtwert der TA Lärm.

Entsprechend ergeben sich in der Gesamtbelastung (Vor- und Zusatzbelastung) innerhalb des Geltungsbereichs an den gemischten Bauflächen Richtwertüberschreitungen am Tag und in der Nacht. Diese betragen bis zu 5 dB bzw. 2 dB am Tag (DIN 18005 bzw. TA Lärm) und bis zu 7 dB in der Nacht. Bezogen auf die GE-Ausweisungen ergeben sich keine Überschreitungen.

Als bauliche Schutzmaßnahmen verbleiben innerhalb der gemischten Baufläche verglaste Loggien und Vorbauten vor bewitterten Außenwohnbereichen. Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind bei Berücksichtigung der im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen zur Ausführung der geplanten Gebäudefassaden insgesamt nicht zu erwarten.

Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt

Der Gehölz- und Baumbestand wird überwiegend erhalten. Im Bereich der Haferkakofabrik ist eine Nachverdichtung vorgesehen, in diesem Bereich werden Bäume entnommen. Durch die Sanierung der Gebäude der ehemaligen Haferkakaofabrik werden Bruthabitate und Wochestuben nicht mehr nutzbar sein. Der Verlust dieser Habitate wird als negativ bewertet.

Erhebliche negative naturschutzrechtliche Auswirkungen auf die besonders geschützten Vogelarten sind nicht zu erwarten. Für die in Siedlungsräumen vorkommenden Vogelarten sind im Planungsraum selbst und in den direkt angrenzenden Bereichen Gehölzstrukturen vorhanden, die eine Ausweichen auf nahe liegende Habitate ermöglichen.

Fläche

Die Versiegelung der Fläche wird im Zuge des Vorhabens insgesamt weniger, was keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zur Folge hat.

Boden

Aufgrund der geplanten Umnutzung der Flächen werden sich Entsiegelungsmaßnahmen ergeben. Dadurch wird sich der Anteil an offenporigem, vegetationsbestandenem Boden erhöhen. Die anthropogene Beeinflussung bleibt weiter bestehen. Daher ist von einer Verbesserung für das Schutzgut Boden auszugehen.

Wasser

Eine maximale Überbauung der ausgewiesenen Baufenster *in den* Überschwemmungsgebieten würde einen erheblichen Verlust von Retentionsraum nach sich ziehen. Durch die Neuanlage von Grünflächen und Retentionsräumen und der Reduzierung des Versiegelungsgrads sind keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.

Klima/Luft

Aufgrund des geringen Umfanges der Veränderungen und der Erhöhung des Grünflächenanteils kann von einer Verbesserung für das Schutzgut Klima/Luft ausgegangen werden.

Landschaft

Aufgrund der Vorbelastung ist von einer Verbesserung für das Schutzgut Landschaft auszugehen.

Kultur-/Sachgüter

Keine erheblich negativen Auswirkungen

Zu erwartende vorhabenbedingte schwere Unfälle oder Katastrophen

Keine

Vorhabenexterne zu erwartende schwere Unfälle oder Katastrophen

Keine

4.3 Beschreibung der Nullvariante

Ein Großteil der Fläche würde weiterhin als gewerbliche Baufläche mit einem hohen Versiegelungsgrad bestehen bleiben. Die Gebäude der Haferkakaofabrik würden weiterhin überwiegend ungenutzt bleiben.

4.4 Auswirkungen der Planung auf Schutzgebiete

a) Verträglichkeitsprüfung auf Flächen nach Naturschutzrecht (BNatSchG)

Bestehende Flächen Naturschutzrecht	Das LSG „Stadt Kassel“ verläuft östlich angrenzend entlang des Plangebiets und umfasst den in diesem Bereich ca. 20 m breiten Verlauf der Losse mit seinen Ufergehölzsaum.
Verträglichkeitsprüfung	Voraussichtlich keine erheblich negativen Auswirkungen.

b) Verträglichkeitsprüfung bezgl. der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH- und Vogelschutzgebiete

Bestehende FFH- bzw. Vogelschutzgebiete	Keine
Verträglichkeitsprüfung	Verträglichkeitsprüfung entfällt

c) Flächen nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 25 HeNatG

Bestehende Flächen	Keine
Verträglichkeitsprüfung	Verträglichkeitsprüfung entfällt

d) Flächen nach anderem Recht

Bestehende Flächen	Festgesetztes Überschwemmungsgebiet „Losse“ und festgesetztes Überschwemmungsgebiet „Fulda“ nach Wasserhaushaltsgesetz. Im nördlichen Randbereich wird das Abflussgebiet der Flutmulde tangiert.
Verträglichkeitsprüfung	Wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung seitens der Oberen Wasserbehörde gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Der Eingriff in den Retentionsraum ist auszugleichen. Die Verbotstatbestände des § 78a Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz sind zu berücksichtigen.

4.5 Zusammenfassende Bewertung

Die größten Auswirkungen hat die maximale Überbauung der ausgewiesenen Baufenster in Überschwemmungsgebieten, wodurch Retentionsraum verloren geht. Durch die Anlage von Grünflächen und Retentionsräume wird versiegelter Boden jedoch wieder aufgewertet, sodass von Seiten der OWB eine Genehmigung für möglich gehalten wird.

Weitere eingriffsrelevante Beeinträchtigungen sind der Verlust von mehreren Laubbäumen auf dem Gelände der Haferkakofabrik durch die geplante Nachverdichtung, inkl. ihrer Funktion als Schattenspende mit dem positiven Effekt der Kühlung in einem bereits überwärmten städtischen Bereich und ihrer für den Artenschutz relevanten Funktion als Brut- und Nahrungshabitat. Eine Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude bedeutet voraussichtlich den Verlust von Bruthabitaten an und in den Gebäuden auf dem ehemaligen Gelände der Haferkakaofabrik.

In das an das Planungsgebiet im Westen angrenzende LSG „Stadt Kassel“ wird nicht eingegriffen.

Die geplante Erhaltung und Weiterentwicklung des Ufergehölzsaumes im östlichen Grenzverlauf des Geltungsbereichs entlang der Losse kann positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Landschaft sowie Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt haben.

4.6 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Vermeidung und Maßnahmen zum Ausgleich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie des artenschutzrechtlichen Ausgleichs

Es sind die allgemeinen artenschutzrechtliche Regelungen zu beachten. Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbot) ist eine Fällung der Bäume und die Räumung des Baufeldes nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen. Zudem sind alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Höhlen, Nester etc. zu überprüfen. Weiterführend zu beachten ist, dass die Begutachtung im unbelaubten Zustand stattfinden muss, damit etwaige Höhlen, Rindenspalten, Astlöcher etc. einsehbar sind.

- Dach- und Fassadenbegrünung (in Kombination mit Solar-energienutzung)
- insektenfreundliche Freiflächengestaltung
- Einbau von Nisthilfen für gebäude- bzw. nischenbrütende Vogelarten in den Gebäude-/ Dachaufbau
- insektenfreundliche Außenbeleuchtung
- Ausschluss von Schotterbeeten
- beim Einbau größerer Glasflächen (transparente und spiegelnde Bauelemente) die Verwendung technischer Lösungen zur Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung ungeplanter baubedingter Beeinträchtigungen und Umweltschäden wird die Beauftragung einer Umweltbaubegleitung (UBB; auch als ökologische Baubegleitung bekannt) empfohlen.

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Zur Minderung der Auswirkungen der Lichtemissionen sollten insektenfreundliche Leuchtmittel im Außenbereich verwendet werden.

Hierfür sollten im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) getroffen werden.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Planungsbereich altlastenfachliche Untersuchungen und, soweit erkennbar, auch Maßnahmen im Vorfeld der geplanten Umnutzung erforderlich. Die notwendigen, schutzgutbezogenen Maßnahmen stehen dabei i.d.R. im direkten Zusammenhang mit den geplanten Nutzungen. Die Maßnahmen dafür sind mit dem Regierungspräsidium Kassel, Dezernat Altlasten, Bodenschutz frühzeitig abzustimmen. Eine fachgutachterliche Begleitung von Tiefbaumaßnahmen (inkl.

4.6 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	
	Erschließungsmaßnahmen) ist geboten.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Die Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen der Gebäude wird empfohlen.
Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben festgesetzt sind	Die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung wird empfohlen. Dachbegrünungen wirken auch als Puffer für den Verlust versickerungsfähiger Flächen. Fassadenbegrünungen können der lufthygienischen Verbesserung und der optischen Einbindung in die Landschaft dienen.
Bodenschutzklausel (§ 1a (2) BauGB) einschl. Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonst. Innenentwicklung	Eine Entsiegelung, wo immer im Planungsgebiet möglich, zur Schaffung zusätzlicher Grünflächen (z.B. für Retention) wird empfohlen. Der zu versiegelnde Flächenanteil sollte möglichst geringgehalten werden. Für mögliche Flächen sollte wasserdurchlässiger Belag vorgesehen werden. Geeignetes Bodenmaterial sollte am Eingriffsort wiederverwendet werden. Eine bodenkundliche Baubegleitung wird dringend empfohlen, um negative Auswirkungen (z.B. durch Bodenverdichtung im Rahmen der Erschließung und des Baus) zu minimieren, den Oberboden zu schützen und die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sicherzustellen.

4.7 Kurzbewertung der Standortalternativen unter Berücksichtigung der Planungsziele
Bei dem Standort handelt es sich überwiegend um ehemalige Gewerbeflächen, die aus ihrer Nutzung gefallen sind und nun neu überplant werden sollen. Durch die Entwicklung dieser innerstädtischen Flächen erfolgt eine Aufwertung des gesamten Areals. Sie sind einer Beanspruchung von Flächen im Außenbereich vorzuziehen, da sie bereits baulich geprägt sind und keine weiteren Flächen versiegelt werden. Standortalternativen im Innenbereich mit den entsprechenden Eigenschaften gibt es nicht. Alternativ zur Nutzung als gemischtes, urbanes Quartier könnten die Flächen auch weiterhin gewerblich genutzt werden. Durch die randliche Lage im Ortsteil Bettenhausen und die Nähe zu umliegenden Gewerbeflächen würde diese Nutzung jedoch einer Entwicklung von Wohnen und Kulturerlebnis entgegenstehen. Diese Standorteigenschaften eignen sich für die vorgesehene Nutzung deutlich besser, sodass diese einer weiteren gewerblichen Nutzung vorzuziehen ist.

4.8 Prüfung kumulativer Wirkungen
Vorhaben mit kumulativer Wirkung sind nicht bekannt.

4.9 Zusätzliche Angaben	
Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der UP und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben	Zur Beurteilung der Planung wurde im Wesentlichen auf die Biotoptypenkartierung und Bestandserhebung des Landschaftsplanes zurückgegriffen. Weitere Grundlagendaten sind die von den Landesbehörden gelieferten Schutzflächen, die Altlastendatei und digitale Bodenkarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie sowie das Klimagutachten des Zweckverbandes Raum Kassel.
Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitorings	Beim Monitoring ist zu berücksichtigen, dass in der Regel erst der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan verbindliche Festsetzungen enthält, an welchen sich Maßnahmen des Monitorings anknüpfen lassen.

4.10 Zusammenfassung	
Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben	Die Stadt Kassel plant in einem derzeit gewerblich geprägten Quartier im Stadtteil Bettenhausen die Umnutzung von Teilen der gewerblichen Bauflächen zu einem urbanen, gemischten Wohnquartier und die teilweise Rücknahme der Sonderbaufläche Abfall im Norden der Planungsfläche. Damit einher geht die Sanierung der ehemaligen Haferkakaofabrik und die Nachverdichtung im Bereich des Planungsgebietes. <i>Durch die geplanten Umnutzungen werden für die erfassten Altstandorte im Planungsbereich altlastenfachliche Untersuchungen und ggf. Maßnahmen erforderlich. Diese sind mit der zuständigen Behörde frühzeitig abzustimmen.</i> Die größten zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens beziehen sich auf die Überschwemmungsgebiete und treten dann ein, wenn es zu einer maximalen Ausnutzung der geplanten Bauflächen kommt. Diese Auswirkungen lassen sich durch die Schaffung von Entsiegelungsmaßnahmen, Schaffung von Grünflächen und Retentionsräumen vermindern bzw. ausgleichen. Weitere eingriffsrelevante Beeinträchtigungen finden durch die geplante Fällung großer Bestandsbäume und die Sanierung der alten Fabrikgebäude, die als Brut- und Nahrungshabitat dienen, statt. Das faunistische Fachgutachten kam zu dem Ergebnis, dass evtl. weitere Untersuchungen zum Zeitpunkt der endgültigen Planung empfohlen werden, um detaillierte Aussagen treffen zu können. Grundsätzlich sind bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten. Insgesamt sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Unter Berücksichtigung der Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist mit einer Aufwertung des gesamten Areals zu rechnen.

Quellen der im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen**Rechtsgrundlagen:**

- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVlH S. 379), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (Wasserrahmenrichtlinie; WRRL)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010; letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), ersetzt V 2129-32-1 v. 12.7.1999 I 1554 (BBodSchV)
- Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG) vom 28. September 2007
- Hessisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (Hessisches Klimagesetz – HKlimaG)* vom 26. Januar 2023 (GVBl. S. 42, 44)

Weitere:

- Landschaftsplan des ZRK 2007: <https://www.zrk-kassel.de/landschaftsplanung/landschaftsplan.html>
- Bodenviewer Hessen, online abrufbar unter <https://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>
- Bodenflächendaten Hessen, Blätter 4520, 4522, 4720, 4722, 4724
- NATUREG(-Viewer) Hessen: Schutzgebiete, Kompensationsflächen u.a.m.: online abrufbar unter: <https://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>
- Klimagutachten des ZRK 2019 (<https://www.zrk-kassel.de/service/download/klimaanalyse-2019.html>)
- Altflächendatei des Landes Hessen, zuletzt erhalten vom RP in 2020
- Geoportal Hessen (verschiedene Themen), online abrufbar unter <https://www.geoportal.hessen.de/>

- WRRL-Viewer Hessen, online abrufbar unter <https://wrrl.hessen.de/mapapps/re-sources/apps/wrrl/index.html?lang=de>
- Denkmaltopographie Landkreis Kassel Band I u. II
- Hessisches Landesamt für Denkmalpflege Hessen: Fundstellen und Bodendenkmale
- Lärmviewer Hessen: <https://laerm.hessen.de/>
- Emissionskataster Hessen: <https://emissionskataster.hlnug.de/>
- BÖF, Büro für angewandte Ökologie und Forstplanung: B-Plan „Ölmühlenweg/Königinhofstraße“ Faunistisches Gutachten und Artenschutzrechtliche Stellungnahme, Nov. 2020 [ergänzt 2022]
- Oppermann GmbH, Hochwasserschutzuntersuchung, Febr. 2024
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Nr. VII/19 „Ölmühlenweg/Königinhofstraße“ in Kassel (Lärmkontor GmbH, Dezember 2023)

vom 10. Oktober 2025

**Öffentliche
Bekanntmachung
des Zweckverbandes**

**Raum
Kassel**



**ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG
Änderung des Flächennutzungsplanes
des Zweckverbandes Raum Kassel
Änderungsbezeichnung: ZRK 92 „Ge-
mischte Bauflächen Haferkakaofa-
brik“**

**Änderungsbereich: Stadt Kassel, Bet-
tenhausen**

**- Genehmigung der Änderung des
Flächennutzungsplanes -**

Das Regierungspräsidium in Kassel hat mit Verfügung vom 01.10.2025 - Az.: 0030-21-061a10.09.07-00005#2025-00-003 - die von der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Raum Kassel am 18.06.2025 beschlossene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Stadt Kassel - Änderungsnummer: 92 - 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 Zweckverbandes Raum Kassel am 18.06.2025 beschlossene Flächen-nutzungsplanänderung wird hiermit gemäß § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt.

Der Plan kann somit in der vorliegen- den 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 Verfah- rens- und Formvorschriften sowie Män- gel der Abwägung, wenn sie nicht inner- halb eines Jahres seit Bekanntmachung der Änderung des Flächennutzungspla- nes schriftlich unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts gegenüber dem Zweckverband Raum Kassel geltend gemacht worden sind.

Jeder kann die Flächennutzungs- plan-Änderung und die dazugehörige Begründung sowie die zusammenfas- sende Erklärung gemäß § 6a BauGB in der Behörde des Zweckverbandes Raum Kassel, Ständeplatz 17, 3. Stock, in 34117 Kassel nach telefonischer Ter- minvereinbarung unter 0561/10970-0 einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Zusätzlich stehen die Unterlagen im In- ternet unter der Adresse

**www.zrk-kassel.de unter „Planung -
Flächennutzungsplanung - Änderun-
gen (rechtswirksam)“ bereit.**

Kassel, 6. Oktober 2025

Zweckverband Raum Kassel

Dirk Stochla
Verbandsdirektor

Zusammenfassende Erklärung

zur Änderung Nr. 92 des

Flächennutzungsplanes des

Zweckverbandes Raum Kassel



gem. § 6 (5) Satz 3 Baugesetzbuch

Oktober 2025

Inhalt

Vorbemerkung - Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 (5) Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB).....	1
1. Ziel der Änderung Nr. 92 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	3
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 10.10.2025 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. 92 des Flächennutzungsplanes

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung für die städtebauliche Entwicklung der gewerblich geprägten Fläche der ehemaligen Haferkakaofabrik im Stadtteil Bettenhausen der Stadt Kassel.

Die Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan soll von „Gewerbliche Bauflächen“ in „Gemischte Bauflächen“ geändert werden. Darüber hinaus erfolgt die Darstellungsanpassung der Abgrenzung der im Norden angrenzenden „Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und Ablagerungen“ des Recyclinghofes. Die Gesamtfläche des Änderungsbereichs hat eine Größe von ca. 4,8 ha.

Die Stadt Kassel stellt im Parallelverfahren den Bebauungsplan Nr. VII/19 „Ölmühlenweg/Königinhofstraße“ auf.

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:

- Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009
- Landschaftsrahmenplan 2000
- Landschaftsplan des ZRK 2007 und aktuelle Erhebungen
- Klimagutachten des ZRK 1999, 2009 und 2019
- Wasserrahmenrichtlinie (2000/60/EG)
- Daten zu naturschutzrechtlich geschützten Flächen aus dem NATurschutzREGister Hessen (NATUREG) und zu Bodenbelastungen aus dem Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS)
- 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
- Faunistische Kartierung und artenschutzrechtliche Stellungnahme (BÖF, November 2020, ergänzt September 2022) im Zuge der parallelaufenden Bebauungsplanung
- Hochwasserschutzuntersuchung (Oppermann GmbH, Februar 2024) im Zuge der parallelaufenden Bebauungsplanung
- Schalltechnische Untersuchung (Lärmkontor GmbH, Dezember 2023) im Zuge der parallelaufenden Bebauungsplanung

Weitere Elemente der Umweltprüfung werden im Rahmen der Bebauungsplanung bearbeitet.

Als vorrausichtlich negative Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 (4) BauGB ist die maximale Überbauung der ausgewiesenen Baufenster im Überschwemmungsgebiet zu erwähnen, wodurch Retentionsraum verloren geht. Außerdem sind der Verlust von mehreren Laubbäumen durch die geplante Nachverdichtung, inkl. ihrer Funktion als Schattenspender mit dem positiven Effekt der Kühlung in einem bereits überwärmten städtischen Bereich und ihrer für den Artenschutz relevanten Funktion als Brut- und Nahrungshabitat sowie der voraussichtliche Verlust von Bruthabitaten an und in den Gebäuden durch eine Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude zu erwarten. Erheblich negative Auswirkungen auf die Schutzgüter sind insgesamt nicht zu erwarten und es ist, unter Berücksichtigung der Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, mit einer Aufwertung des gesamten Areals zu rechnen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sollen minimiert werden durch

- Entsiegelung und Neuanlage von Grünflächen und Retentionsräumen
- wasserdurchlässige Bodenbeläge
- Erhaltung und Weiterentwicklung des Ufergehölzsaumes entlang der Losse
- Dach- und Fassadenbegrünung (in Kombination mit Solarenergienutzung)
- insektenfreundliche Freiflächengestaltung und Außenbeleuchtung
- Einbau von Nisthilfen für gebäude- bzw. nischenbrütende Vogelarten in den Gebäude-/ Dachaufbau
- Ausschluss von Schotterbeeten
- die Verwendung technischer Lösungen zur Vermeidung von Vogelschlag beim Einbau größerer Glasflächen (transparente und spiegelnde Bauelemente)
- die Beauftragung einer Umweltbaubegleitung zur Vermeidung ungeplanter baubedingter Beeinträchtigungen und Umweltschäden
- altlastenfachliche Untersuchungen und eine fachgutachterliche Begleitung von Tiefbaumaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- eine bodenkundliche Baubegleitung und möglichst ortsnahe Wiederverwendung von Bodenmaterial.

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 schädliche Immissionen von angrenzenden Straßen und Betrieben, vorhandene Altlastenstandorte, betroffene Überschwemmungsgebiete, das angrenzende Landschaftsschutzgebiet, erforderliche Untersuchungen zum Artenschutz sowie den Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel.

Dabei war dazulegen, dass

- entsprechende Gutachten (Artenschutz, Hochwasserschutz, Schalltechnische Untersuchung) vorliegen und Berücksichtigung finden
- der Umweltbericht o.g. Gutachten und Themen berücksichtigt und Handlungshinweise sowie Maßnahmenvorschläge gibt,
- die Fläche des Landschaftsschutzgebietes (LSG) nicht Bestandteil der FNP-Änderung ist
- zentrenrelevanter Einzelhandel an diesem Standort ausgeschlossen ist
- weitergehende Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Stadt Kassel getroffen werden und die Hinweise und Anregungen entsprechend weitergeleitet wurden.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass den Anregungen bereits im Zuge der Planung ausreichend Gewicht beigemessen worden war.

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

Die geplanten vielfältigen Nutzungen sollen die am Standort und der weiteren Umgebung vorhandenen kulturellen und sozialen Einrichtungen sowie Wohnnutzungen weiterführen und ergänzen. Der teilweise brachgefallene und unter Denkmalschutz stehende Bestand soll nachhaltig und zukunftsorientiert entwickelt werden. Der vorgesehene Ausbau von Grünstrukturen und die hiermit verbundene Verbesserung der derzeitigen Freiraum- und Grünflächensituation dient der Entwicklung eines an die aktuellen Anforderungen angepassten Gewerbegebiets.

Bei Nichtdurchführung dieser Planung wäre das Plangebiet weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen. In dieser Hinsicht wäre von einer Weiterentwicklung der im Gebiet ansässigen Gewerbebetriebe und vom Fortbestehen des derzeit unattraktiven städtebaulichen Zustands auszugehen. Ebenso wäre, ohne eine gezielte städtebauliche Entwicklung des Gebiets, mit weiterem Leerstand und Verfall der denkmalgeschützten Gebäude zu rechnen.

Alternativ zur Nutzung als gemischtes, urbanes Quartier könnten die Flächen somit auch wie bisher genutzt werden, allerdings würden wertvolle Flächen verloren gehen.

Standortalternativen für dieses Projekt gibt es nicht, da es sich um die Entwicklung eines bestehenden Quartiers handelt.

Der angestrebte Umfang dieser FNP-Änderung orientiert sich an der Flächengröße des Recyclinghofes und den Eigentumsverhältnissen der Flächen und Gebäude des Areals der ehemaligen Haferkakaofabrik.

5. Ergebnis der Abwägung

Nach Berücksichtigung aller Belange fällt die Abwägung zugunsten der nachhaltigen und zukunftsorientierten städtebaulichen und freiräumlichen Aufwertung und Entwicklung des gemischten, urbanen Quartiers aus.