

# **STADT ZIERENBERG**



## **Begründung**

**zur**

### **19. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich "Kasseler Straße"**

**Stand: 08.08.2023**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2 AUFSTELLUNGSVERFAHREN GEMÄSS § 3 UND § 4 BAUGB.....</b>	<b>3</b>
<b>3 DER ÄNDERUNGSBEREICH / WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN.....</b>	<b>4</b>
<b>4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN.....</b>	<b>4</b>
<b>REGIONALPLAN NORDHESSEN (RPN) 2009 .....</b>	<b>4</b>
<b>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT ZIERENBERG .....</b>	<b>5</b>
<b>ALTLASTEN .....</b>	<b>5</b>
<b>5 UMWELTBERICHT .....</b>	<b>5</b>

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Stadt Zierenberg beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verlagerung des Nahkauf-Markts (Vertriebsformat der Rewe) an die Kasseler Straße 57 zu schaffen. Die zu überplante Fläche befindet sich im planungsrechtlich definierten Außenbereich nach § 35 BauGB und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Zierenberg als *Gewerbliche Baufläche, von Bebauung freizuhaltende Fläche* sowie *Acker* dargestellt, sodass für die Verwirklichung der Planungsziele die 19. Änderung des Flächennutzungsplans in *Sonderbaufläche* und *private Grünfläche* erforderlich wird. Darüber hinaus ist zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Einzelhandel Kasseler Straße“ vorgesehen. Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes erfolgt hierbei gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zeitgleich zum verbindlichen Bauleitplanverfahren zur Nutzung inhaltlich-synergetischer Belange sowie zur zeitlichen Beschleunigung der Planungsprozesse. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan enthält nach der beabsichtigten gemeindlichen Entwicklung für das gesamte Stadtgebiet die in den Grundzügen dargestellte Bodennutzung. Die Städte und Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Ziel und Zweck der Planung ist die Umwidmung der Darstellungen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan in *Sonderbaufläche* und *private Grünfläche*, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung eines Lebensmittelmarktes zu schaffen und damit die wohnortnahe Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung nachhaltig zu sichern.

## 2 AUFSTELLUNGSVERFAHREN GEMÄSS § 3 UND § 4 BAUGB

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Verlagerung eines Lebensmittelmarktes geschaffen werden. Hierfür findet das Regelverfahren gemäß § 3 und § 4 BauGB Anwendung, in dem neben dem zu erstellenden Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung, die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB sowie aufgrund der Betroffenheit faunistischer Belange ein artenschutzrechtlicher Beitrag zu erbringen sind.

### • **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zierenberg hat in ihrer Sitzung am 17.07.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für die 19. Änderung im Bereich "Einzelhandel Kasseler Straße" gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung soll zeitnah im Herbst 2023 erfolgen.

### • **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange soll im Herbst 2023 erfolgen.

### **3 DER ÄNDERUNGSBEREICH / WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN**

Das ca. 9.911 m<sup>2</sup> große Plangebiet umfasst in der Gemarkung Zierenberg die Flurstücke Nr. 45 und 48 der Flur 10 sowie tlw. 195/23 der Flur 17 und wird im Südwesten von der Kasseler Straße (L 3211) sowie im Nordosten von einem Landwirtschaftsweg begrenzt. Die Plangebietsflächen werden aktuell landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich der Kasseler Straße besteht eine Scheune. Gehölze sind keine vorhanden.

Der räumliche Nahbereich ist vornehmlich durch gewerbliche Nutzungen wie Tankstelle, Baustoffhandel, Brandschutztechnik und städtischen Einrichtungen von Bauhof und Feuerwehr, aber auch durch ein Seniorenwohncentrum geprägt. Richtung Nordosten erstrecken sich weitere Landwirtschaftsflächen sowie der Gewässerlauf der Warme. In ca. 200 m Entfernung befindet sich der nächste Lebensmitteleinzelhändler (Getränkemarkt Hoffmann).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Zierenberg stellt den Änderungsbereich im Bereich der Kasseler Straße bisher als *Gewerbliche Baufläche*, weiter nordöstlich als *von Bebauung freizuhaltende Flächen* sowie *Acker* dar. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird der der Kasseler Straße zugewandte Bereich in eine *Sonderbaufläche* sowie der nordöstliche Bereich in eine *private Grünfläche* umgewidmet. Die südlichen Flächen waren bereits entsprechend für eine gewerbliche Nutzung im FNP vorbereitet, die nun mit dem Lebensmittelmarkt umgesetzt wird. Aufgrund der Großflächigkeit des Marktes darf der Markt planungsrechtlich allerdings nicht innerhalb von Gewerblichen Flächen vorgesehen werden. Inwiefern später der Landwirtschaft real Flächen (untergeordneter Größe) durch die Darstellung einer privaten Grünfläche entzogen werden, ist ungewiss. Eine Grünland- oder Weidenutzung wäre dennoch denkbar.

Diese Umwidmungen entsprechen einer städtebaulichen Ordnung und sinnvollen planerischen Weiterentwicklung des gesamträumlichen, vorhandenen Standorts entlang der Kasseler Straße mit den benachbarten, gewerblichen Nutzungen. Ein Alternativstandort, der eigentumsrechtlich verfügbar und nutzungsseitig ähnliche Voraussetzungen bietet, ist nicht gegeben.

### **4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN**

#### **Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009**

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit 15. März 2010) ist das Plangebiet im Bereich des Kasseler Straße als Vorranggebiet Industrie u. Gewerbe Bestand und weiter nordöstlich als Vorranggebiet für Landwirtschaft dargestellt.

Der Regionalplan Nordhessen macht im Kapitel 3.1.3 Großflächige Einzelhandelsvorhaben, Ziel 3, die Vorgabe, dass Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in den Vorranggebieten Siedlung zulässig sind. Die Planung entspricht damit nicht den Zielen des Regionalplans, sodass die Durchführung (und Zulassung) einer Abweichung erforderlich wird.

Das RP Kassel hat im Zuge von Vorabstimmungen bereits bestätigt, dass der Nachweis des Gutachtens zu den überörtlichen Auswirkungen des Vorhabens nachvollziehbar ist sowie die von Umsatzerlagerungen betroffenen Märkte in Zierenberg selbst außerhalb des Zentralen Versorgungsbezugs liegen. Daher könnte die Abweichung als sogenannte vereinfachte Abweichung durchgeführt werden. In einem vereinfachten Abweichungsverfahren wird mit der Bauleitplanung begonnen. Nach Abschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB stellt die Stadt Zierenberg schließlich einen Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung vom Regionalplan Nordhessen 2009.

### **Flächennutzungsplan der Stadt Zierenberg**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Zierenberg, rechtskräftig seit dem 25.07.1996, stellt das Plangebiet im Bereich der Kasseler Straße als Gewerbliche Baufläche, weiter nordöstlich als von Bebauung freizuhaltende Flächen sowie Acker dar.

### **Altlasten**

Für die Flächen des Geltungsbereiches sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

## **5 UMWELTBERICHT**

Gemäß § 5 Abs. 5 BauGB ist der Änderungsplanung eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB beizufügen. Der Umweltbereich zur Flächennutzungsplanänderung ist als selbstständiger Bestandteil den Verfahrensunterlagen beigelegt. Die Bearbeitungstiefe des Umweltberichtes entspricht dem Maßstab der vorbereitenden Bauleitplanung. Der für den Änderungsbereich aufzustellende Bebauungsplan Nr. 66 „Einzelhandel Kasseler Straße“ wird im Parallelverfahren durchgeführt und enthält entsprechend der verbindlichen Bauleitplanung eine detaillierte Ausarbeitung des Umweltberichtes.

Bearbeitung:



Kassel, den

.....  
Lena Schwarzer  
M.Sc. Stadtplanung

Aufstellung:



**Stadt  
Zierenberg**

Zierenberg, den

.....  
Rüdiger Germeroth  
Bürgermeister