

# BAULEITPLANUNG DER STADT LIEBENAU



## 10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Entwurf August 2021



# BAULEITPLANUNG DER STADT LIEBENAU

## 10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Entwurf August 2021

**AUFTRAGGEBER:** Stadt Liebenau

**PLANVERFASSER:** Ingenieurbüro Wenning, Kassel

### INHALT

<b>1</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN.....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>NUTZUNGSKONZEPT .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>6</b>

Anlage:

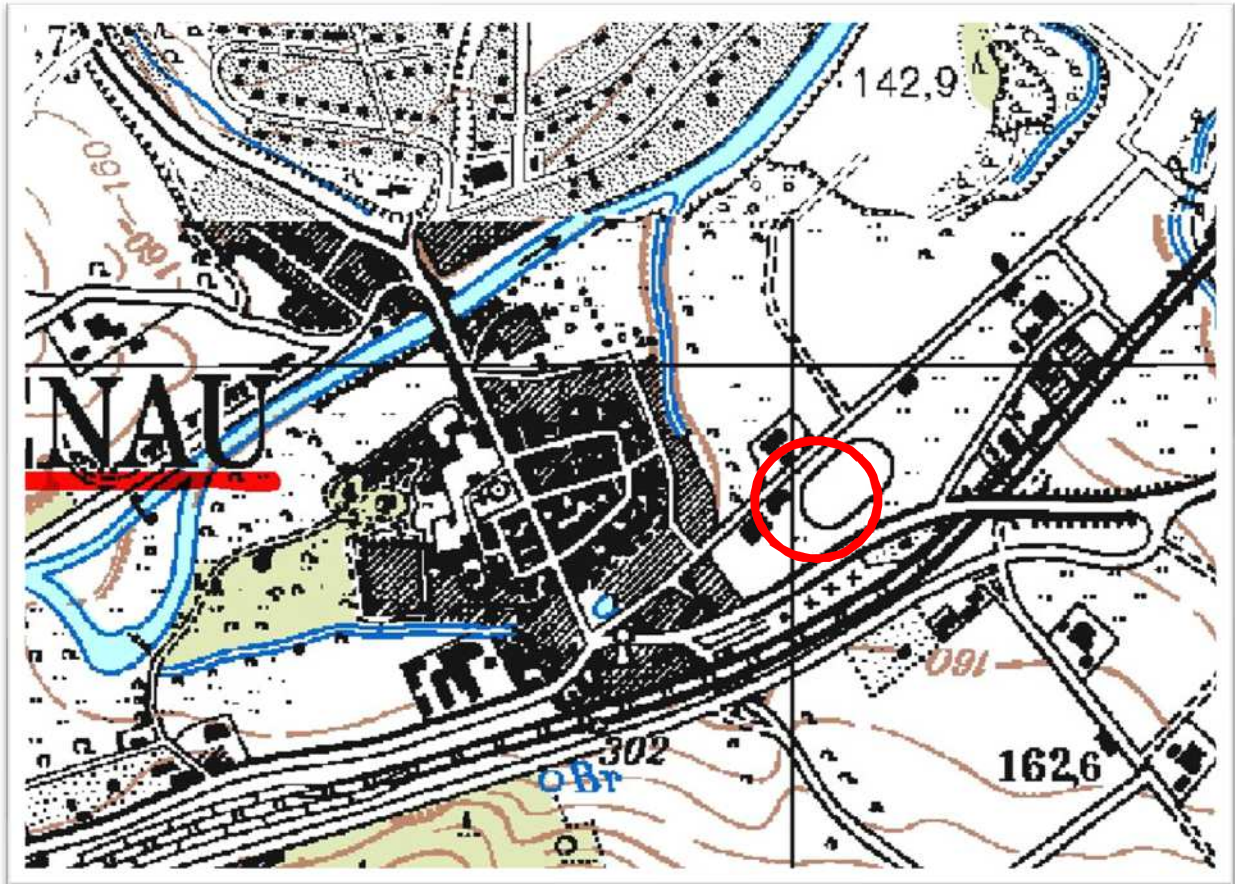
- 10. Änderung FNP, zeichnerische Darstellung



## Begründung

### 1 Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die 10. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) ist die Absicht der Stadt Liebenau, am östlichen Ortsrand der Kernstadt angrenzend an andere öffentliche Einrichtungen die Möglichkeit zum Bau einer „Seniorenresidenz“ mit ca. 44 Apartments für eine vollstationäre Pflege sowie ca. 6 barrierefreien Wohnungen mit Betreuungsmöglichkeiten planerisch vorzubereiten. Eine den erheblichen Bedarf deckende Einrichtung ist im Stadtgebiet bislang nicht vorhanden und wird dringend benötigt.



*Ausschnitt aus der Topographischen Karte TK 25 mit Lage des Änderungsbereichs (ohne Maßstab)*

Da die Stadt Liebenau fast vollständig vom Überschwemmungsgebiet der Diemel umschlossen wird, war diesem Änderungsverfahren seit Anfang / Mitte 2020 ein umfangreiches Prüfungsverfahren zusammen mit dem Regierungspräsidium Kassel vorangegangen, in dem das Erfordernis einer entsprechenden Einrichtung nachgewiesen wurde sowie zahlreiche Standorte im Stadtgebiet bezüglich einer Beeinträchtigung sämtlicher „Schutzgüter“ untersucht und bezüglich ihrer Eignung bewertet wurden (Alternativenprüfung). Besonderes Augenmerk wurde gemäß Forderung des Regierungspräsidiums auf die Lage im Überschwemmungsgebiet der Diemel gelegt, da hier die Errichtung von Gebäuden bzw. die Ausweisung neuer Baugebiete nur unter besonderen Umständen zugelassen werden kann.

In der Abstimmung waren die Fachbereiche des Landkreises Kassel sowie die Dezernate des Regierungspräsidiums, vor allem bezüglich der Regionalplanung, der Oberen Bauaufsicht und der Oberen Wasserbehörde maßgeblich beteiligt und hatten im Vorfeld Ihre Zustimmung zum Vorhaben am nun beplanten Standort gegeben. In einer abschließenden Beratung wurde einvernehmlich vereinbart, zur rechtssicheren Realisierung der Planung eine Änderung des Flächennutzungsplans herbeizuführen und parallel zu diesem Verfahren einen „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ gem. § 12 (1) BauGB aufzustellen.

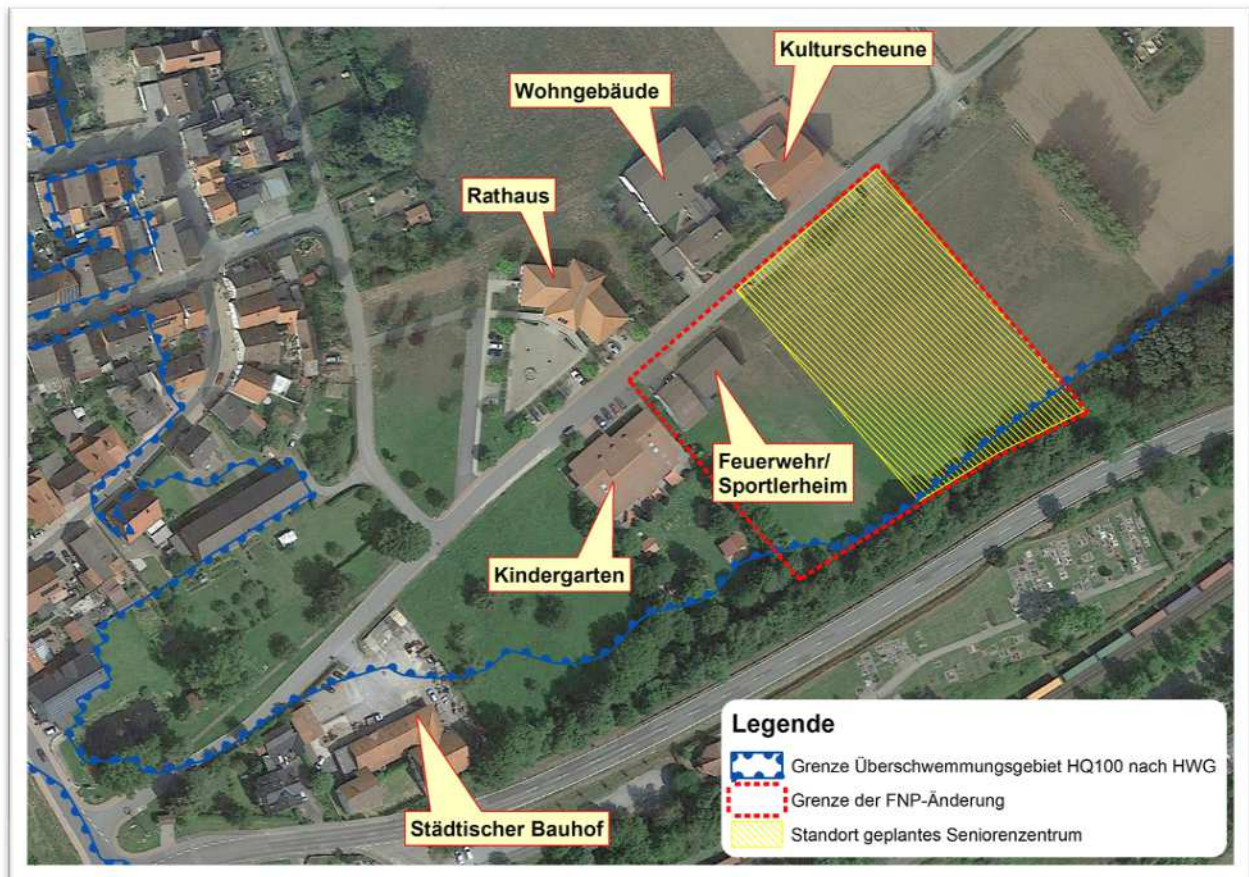
Vor diesem Hintergrund soll durch die hiermit vorgelegte 10. Änderung des FNPs der westliche Teil des im rechtsverbindlichen FNPs der Stadt Liebenau als „Grünfläche“, Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellte Bereich in „Fläche für den Gemeinbedarf“ geändert werden. Dabei wird das Seniorenzentrum im nordöstlichen

Teil des Änderungsbereichs angesiedelt, der südwestliche Teil ist bereits mit der örtlichen Feuerwehr sowie dem Vereinsheim / Umkleideeinrichtung des Sportvereins bebaut, hier wird die Darstellung im FNP entsprechend angepasst. Die Gebäude des Seniorenzentrums werden im nördlichen und der wasserwirtschaftlich erforderliche Ausgleich des Retentionsraumverlustes im südlichen Teil der Änderungsfläche realisiert.

Parallel zu der Änderung des FNPs wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Liebenau Nr. 8 „Seniorenresidenz Lacheweg“ aufgestellt, die oben genannten aufwendigen Untersuchungen zur Betroffenheit der Schutzgüter, insbesondere „Wasser“ und „Natur und Landschaft“ sind im Entwurf des dem Verfahren beigefügten „Umweltberichts zu entnehmen.

## 2 Lage und derzeitige Nutzung

Der Änderungsbereich Nr. 10 liegt am östlichen Ortsrand der Kernstadt Liebenau. Im Osten grenzen der verbleibende Teil des ehemaligen Sportplatzes und im weiteren Verlauf landwirtschaftliche Grundstücke an. Nördlich und westlich befinden sich die Kulturscheune, ein Wohngebäude, das städtische Rathaus, die örtliche Feuerwehr mit dem Vereinsheim des Sportvereins, dieser Standort wird in die Änderung einbezogen. Südlich verläuft die Landesstraße L 3210, die an ihrem Nordrand von einem dichten Gehölzriegel gesäumt wird. Der Änderungsbereich selbst wurde bis vor kurzem als Sportplatz (vornehmlich Fußball) sowie für die Einrichtungen der örtlichen Feuerwehr genutzt und besteht daher aus einer Sportrasenfläche mit entsprechenden Gerätschaften sowie dem Feuerwehrgebäude und dem Vereinsheim. Die Nutzung der Sportanlage wurde kürzlich aufgrund des Zusammenschlusses von Spielgemeinschaften eingestellt.



Luftbild Liebenaus mit Lage des Änderungsbereichs sowie angrenzenden Nutzungen (ohne Maßstab)

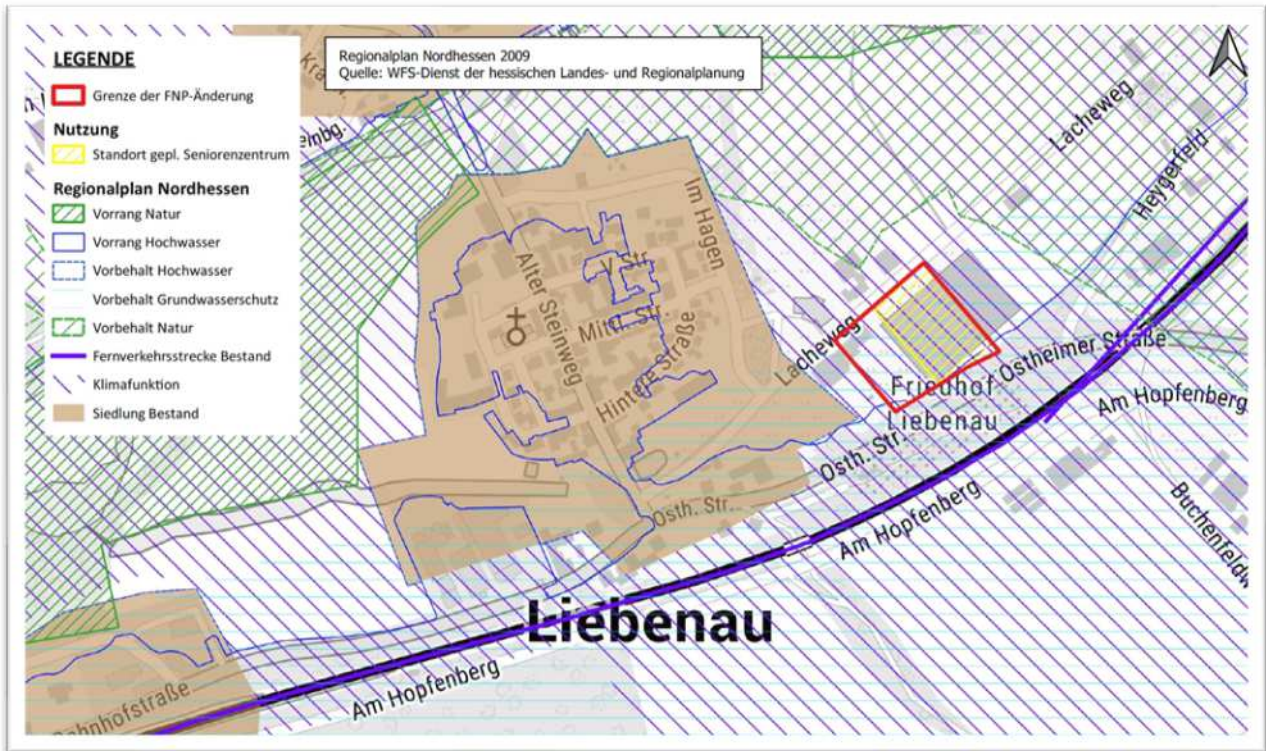
Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt durch die ausreichend ausgebaute Straße „Lacheweg“, in der aufgrund der zahlreichen vorhandenen Gebäude auch die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bereits vorhanden sind.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 10.200 qm, davon das Gelände des künftigen Seniorenzentrums ca. 6.000 qm und besteht in der Gemarkung Liebenau aus den Flurstücken 184/1 (tlw.) und 184/2 der Flur 1.



### 3 Planerische Vorgaben

Der REGIONALPLAN NORDHESSEN (RPN) 2009 stellt im weiteren Bereich der geplanten Änderung vornehmlich die Signatur „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ sowie „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dar. Im weiteren Umfeld, nicht im Änderungsbereich, sind „Vorranggebiet Siedlung Bestand“, eine „Fernverkehrsstrecke Bestand“, ein „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ sowie der Friedhof Liebenaus dargestellt. Die Auswirkungen der Planung auf die Darstellungen bezüglich Hochwasserschutz, Natur und Landschaft sowie Landwirtschaft sind im Entwurf des Umweltberichts erläutert.



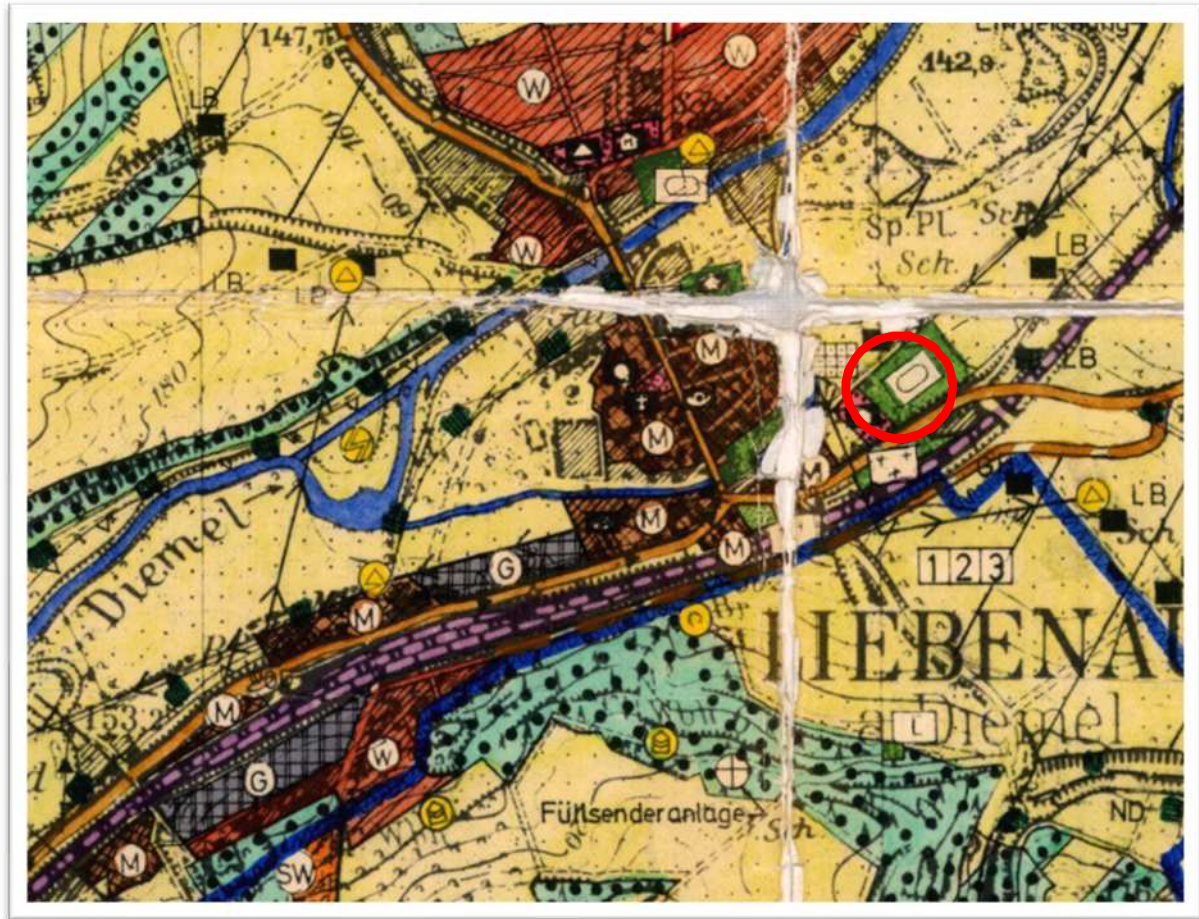
Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen (RPN 2009) mit Lage des Änderungsbereichs (ohne Maßstab)

Im LANDSCHAFTSRAHMENPLAN NORDHESSEN (LRP) 2000 wird der Änderungsbereich in der „Bestandskarte“ als „unbewaldeter Raumtyp mit mittlerer Strukturvielfalt“ sowie „mäßig strukturierter, ackerbaulich geprägter Raum (A)“ bezeichnet. In der „Entwicklungskarte“ ist der Planbereich Teil der weiträumig dargestellten Schraffur / Punktdarstellung „Raum mit besonderer Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung“ sowie „freizuhaltender Raum aus Gründen des Landschaftsbildes“.

Der LANDSCHAFTSPLAN Liebenau (Entwurf 2004) stellt für den gesamten Änderungsbereich in der Karte: „Nutzungs- und Biotoptypen“ die Signatur „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar, ferner sind einzelne „Laubbäume“ aufgenommen worden. In der Karte „Entwicklung und Maßnahmen“ wird für das gesamte Stadtgebiet die Schraffur „Raum mit besonderer Bedeutung für die landschaftsbezogenen Erholung“ verwendet, ferner großflächig „freizuhaltende Flächen und Pflegeräume zum Landschaftsbild“ sowie „Alluvialbereiche“ und standortbezogen „innerörtliche bedeutsame Grünflächen und Freiräume“.

Im FLÄCHENNUTZUNGSPLAN der Stadt Liebenau (1978) wird der Änderungsbereich vollständig als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Nördlich und östlich grenzen „Flächen für die Landwirtschaft“ an, westlich eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ (Kindergarten) und südlich eine „Straßenverkehrsfläche“ (Landesstraße).





Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Liebenau mit Lage des Änderungsbereichs (ohne Maßstab)

#### 4 Nutzungskonzept

Der Änderungsbereich ist für die Errichtung eines Pflegeheims mit betreutem Wohnen vorgesehen, er soll künftig als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt werden. Dabei werden die Gebäude mit umliegenden Erschließungsflächen, Stellplätzen etc. im nördlichen Teil errichtet, im nordöstlichen Bereich wird ferner eine parkähnliche Freifläche für die Bewohner angelegt. Abgesetzt davon ist der südliche Teil einer sogenannten „Ausgleichsfläche“ vorbehalten. Hier soll auf einer Grünfläche von ca. 3.300 qm der durch die Baumaßnahme verloren gehende Retentionsraum umfangs-, zeit- und funktionsgerecht durch Bodenaushub ausgeglichen werden. Zur Anpassung der Darstellungen im FNP an die tatsächliche Nutzung wird der Bereich der Feuerwehr in den Änderungsbereich einbezogen. Weitere Details sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), der Bestandteil des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ (VBB) ist, zu entnehmen.

#### 5 Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung der Festsetzungen des FNPs gehen verschiedene Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild sowie Sach- und Kulturgüter einher. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Errichtung des Pflegeheims einen wesentlichen öffentlichen Belang darstellt, der bei der Abwägung der Betroffenheit einen Schwerpunkt darstellt.

Bei der Begehung der Fläche konnten keine Anhaltspunkte für die Betroffenheit besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten festgestellt werden, auch FFH-Gebiete bzw. deren Schutzziele sind nicht betroffen. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht für das Vorhaben nicht, allerdings bedarf es aufgrund der Lage der Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich einer Umweltprüfung im Sinne von § 2 (4) BauGB, die in dem beigefügten Umweltbericht dargelegt wird. Dieser Bericht wird sowohl für die Änderung des Flächennutzungsplans als auch der Aufstellung des Bebauungsplans in einem einzelnen Bericht vorgelegt. Die wesentlichen Auswirkungen und deren Gewichtung im Verfahren waren jedoch in den sowohl dem Landkreis Kassel als auch dem Regierungspräsidium Kassel umfangreichen Vorprüfungen bereits behandelt worden.

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Liebenau durch:

INGENIEURBÜRO WENNING

FRIEDRICH - EBERT - STRASSE 76

34119 KASSEL

August 2021

**Anlage:**

F-Plan – Änderung, zeichnerische Darstellung

Entwurf Umweltbericht