

# BAULEITPLANUNG DER STADT LIEBENAU



## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN LIEBENAU NR. 8 „SENIORENRESIDENZ LACHEWEG“

BEGRÜNDUNG

ENTWURF AUGUST 2021



# BAULEITPLANUNG DER STADT LIEBENAU

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN LIEBENAU NR. 8 „SENIORENRESIDENZ LACHEWEG“

BEGRÜNDUNG

ENTWURF AUGUST 2021

**AUFTRAGGEBER:**

Stadt Liebenau  
Lacheweg 10  
34359 Reinhardshagen

und

MENetatis Immobilienservice GmbH  
Bethlehemer Straße 10  
50126 Bergheim

**PLANVERFASSER:**

Ingenieurbüro Wenning  
Friedrich-Ebert-Straße 76  
34119 Kassel

## INHALT

|          |  |          |
|----------|--|----------|
| <b>1</b> | <b>PLANUNGSANLASS UND ZIELE</b>                                      | <b>4</b> |
| <b>2</b> | <b>LAGE, ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES</b>            | <b>5</b> |
| <b>3</b> | <b>PLANERISCHE VORGABEN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b>                | <b>6</b> |
| <b>4</b> | <b>GEPLANTE NUTZUNGEN, TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN</b> | <b>7</b> |
| <b>5</b> | <b>ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG / BRANDSCHUTZ</b>              | <b>8</b> |
| <b>6</b> | <b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>                                      | <b>8</b> |

Karten im Text:

|  |         |
|--|---------|
| Lage und Grenze des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8                     | Seite 4 |
| Luftbild Liebenaus mit Lage des Änderungsbereichs sowie angrenzenden Nutzungen | Seite 5 |
| Ausschnitt Regionalplan Nordhessen (RPN 2009) mit Lage des Geltungsbereichs    | Seite 7 |

|  |           |
|--|-----------|
| Vorhabenbezogener Bebauungsplan Liebenau Nr. 8 „Seniorenresidenz Lacheweg“ | im Anhang |
| Vorhaben- und Erschließungsplan „Seniorenresidenz Lacheweg“                | im Anhang |
| Umweltbericht (für VBB + FNP)  | im Anhang |

## 1 Planungsanlass und Ziele

Die Stadt Liebenau liegt im Nordwesten des Landkreises Kassel, ca. 30 km vom Oberzentrum Kassel entfernt an der Landesgrenze zu Nordrhein-Westfalen und hatte zum 31.12.2020 insgesamt 2.977 Einwohner. Sie besteht aus 8 Stadtteilen, auf die Kernstadt entfielen dabei 687 Einwohner. Die Gegend ist ländlich geprägt und verfügt zum Teil über eine landschaftlich reizvolle Lage, vor allem durch die naturschutzfachlich und touristisch bemerkenswerten trockenen Kalkhänge des Diemeltals sowie des Diemelflusses selbst mit ihrer Aue. Große Teile des Stadtgebietes sind daher als Landschafts- und Naturschutzgebiete bzw. FFH-Gebiete (Flora-Fauna-Habitate) geschützt.



*Lage und Grenze des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Liebenau Nr. 8*

Anlass für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBB) Liebenau Nr. 8 „Seniorenresidenz Lacheweg“ 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.

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

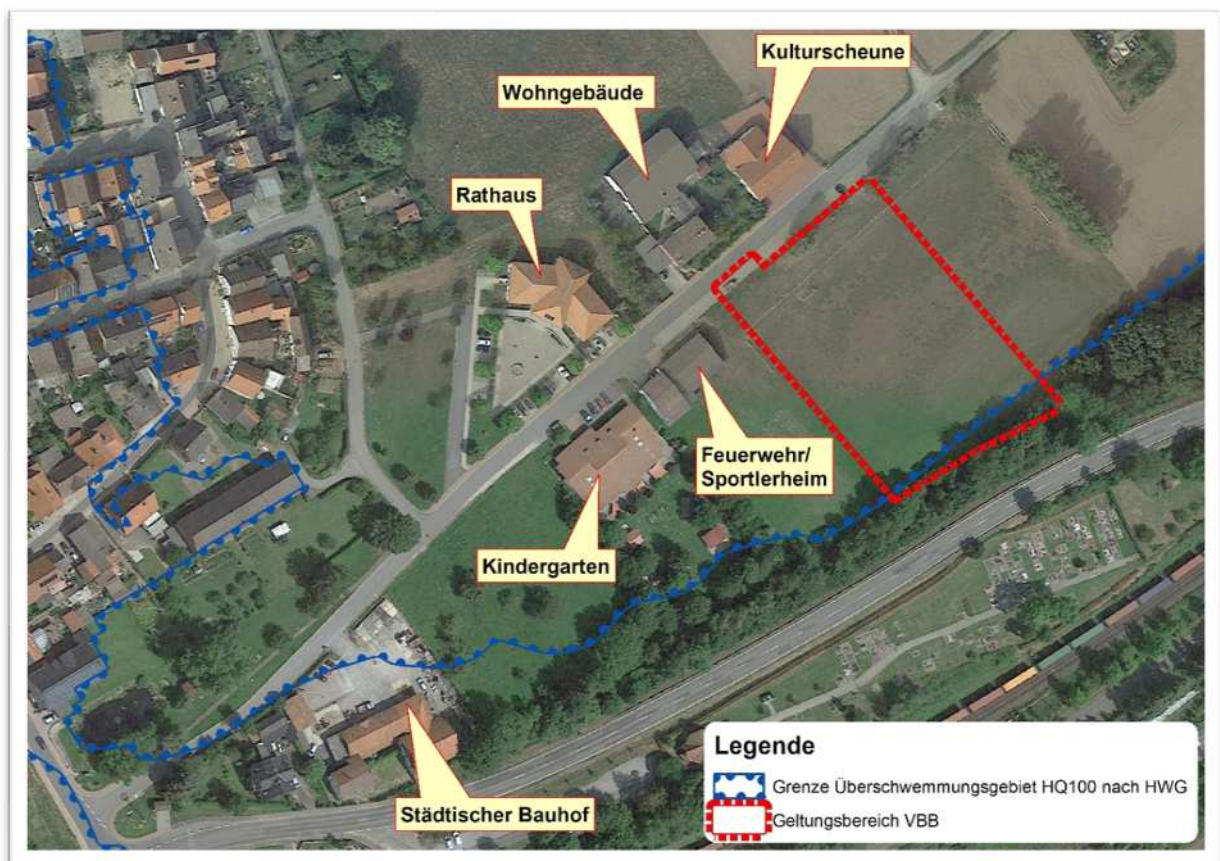
gegeben. In einer abschließenden Beratung wurde einvernehmlich vereinbart, zur rechtssicheren Realisierung der Planung die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 (1) BauGB und der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren herbeizuführen.

Vor diesem Hintergrund soll durch den hiermit vorgelegten VBB der westliche Teil des am Standort bestehenden Sportplatzes als „Sondergebiet Seniorenresidenz“ ausgewiesen werden. Die Gebäude des Seniorenzentrums werden im nördlichen und der wasserwirtschaftlich erforderliche Ausgleich des Retentionsraumverlustes im südlichen Teil des Geltungsbereichs realisiert.

Die oben genannten aufwendigen Untersuchungen zur Betroffenheit der Schutzgüter, insbesondere „Wasser“ und „Natur und Landschaft“ sind dem Entwurf des dem Verfahren (Aufstellung VBB, Änderung FNP) beigefügten Umweltberichts zu entnehmen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im 2-stufigen Verfahren mit Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 Abs. 1 + 2 und 4 Abs. 1 + 2. Der Flächennutzungsplan stellt für den künftigen Geltungsbereich „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar, er wird im Parallelverfahren mit der 10. Änderung in „Fläche für den Gemeinbedarf“ geändert.

## 2 Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes



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

Der Geltungsbereich des VBBs 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 sowie das Vereinsheim des Sportvereins. Südlich verläuft die Landesstraße L 3210, die an ihrem Nordrand von einem dichten Gehölzriegel gesäumt wird. Der Geltungsbereich selbst wurde bis vor kurzem als Sportplatz (vornehmlich Fußball) genutzt und besteht daher aus einer Sportrasenfläche mit

entsprechenden Gerätschaften. Die Nutzung der Sportanlage wurde kürzlich aufgrund des Zusammenschlusses von Spielgemeinschaften eingestellt.

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

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 6.000 qm und besteht in der Gemarkung Liebenau aus dem Flurstück 184/2 der Flur 1.



*Blick von Nordosten in den Geltungsbereich / den ehemaligen Sportplatz, der bestockten Böschung zur Landesstraße und der Feuerwehr bzw. dem Sportlerheim im Hintergrund*

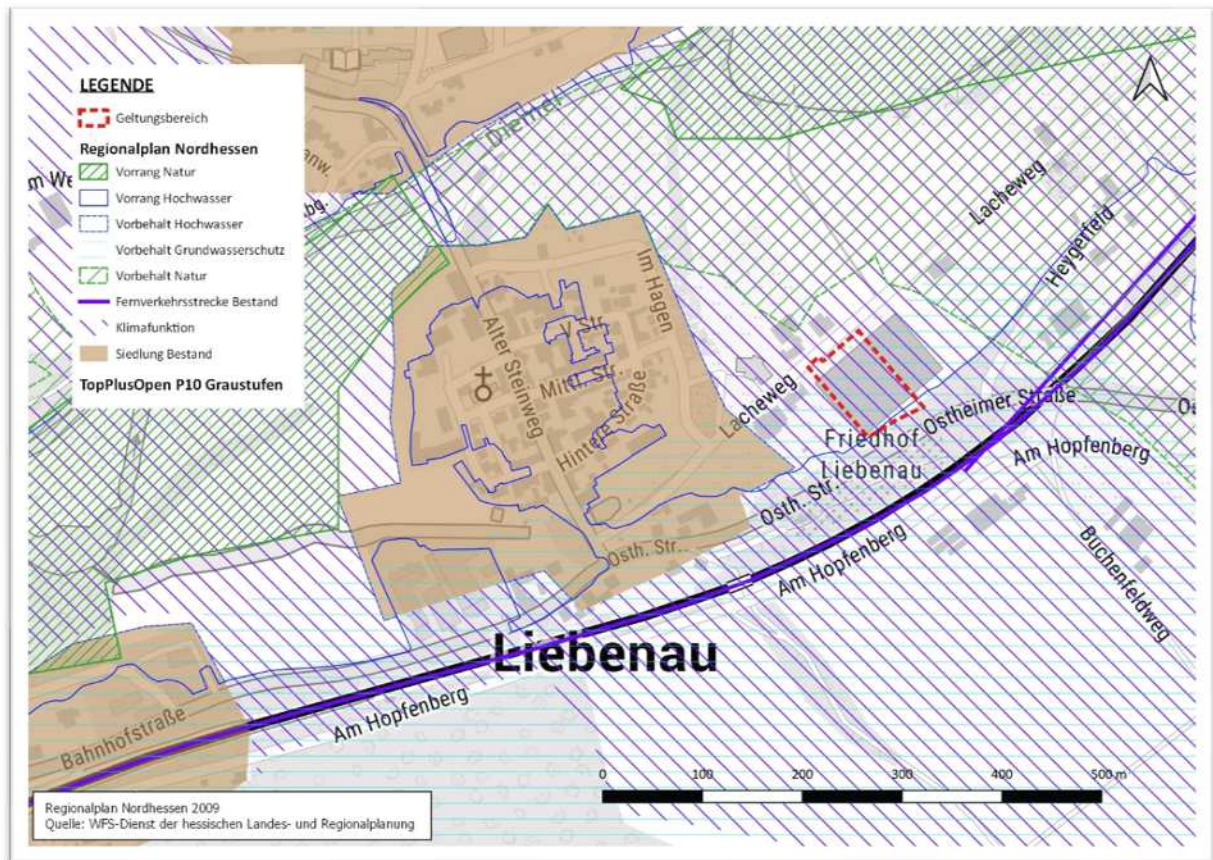
### 3 Planerische Vorgaben / Übergeordnete Planungen

Der REGIONALPLAN NORDHESSEN (RPN) 2009 stellt im großflächig, auch für den geplanten Geltungsbereich, vornehmlich die Signatur „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ sowie „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dar. Im weiteren Umfeld, nicht im Geltungsbereich, 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.

Im LANDSCHAFTSRAHMENPLAN NORDHESSEN (LRP) 2000 wird der Geltungsbereich 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 Geltungsbereich 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 Geltungsbereich 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 Regionalplan Nordhessen (RPN 2009) mit Lage des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

#### 4 Geplante Nutzungen, textliche und zeichnerische Festsetzungen

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ausschließlich für die Errichtung eines Pflegeheims mit betreutem Wohnen vorgesehen. 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.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs des VBB im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Diemel wurden besondere Festsetzungen für die Belange des Hochwasserschutzes in den Plan aufgenommen worden. So beträgt gemäß Mitteilung des Regierungspräsidiums Kassel die Wasserspiegellage / Höhe eines HQ 100 im Planbereich 143,50 m ü. NN. Daher hat die Errichtung der Gebäude mindestens auf einer Höhe OKFFB = 143,55 m ü. NHN zu erfolgen, um Schäden durch ein mögliches Hochwasserereignis zu vermeiden. Der dadurch verloren gehende Retentionsraum von ca. 950 cbm ist im südlichen Teil des Geltungsbereichs (Fläche oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) umfangs-, funktions- und zeitgleich auszugleichen. Die im Umweltbericht näher bezeichneten Ausführungen zum Retentionsraumausgleich und zu Vorsorgevorkehrungen bezüglich der Lage im Überschwemmungsgebiet sind einzuhalten. Ferner ist vor Baubeginn mit dem Fachdienst Zivil- und Katastrophenschutz bzw. der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Kassel ein Melde- und Evakuierungsplan (wer evakuiert wann, wen, wohin) abzustimmen, rechtzeitig vor Bezug des Gebäudes aufzustellen und stets auf dem Laufenden zu halten.

Weitere Details bzw. Festsetzungen z. B. zur Geschossanzahl, der GRZ etc. sind dem VBB sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), der Bestandteil des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ ist, zu entnehmen.

Bei der Pflanzung von Bäumen im Geltungsbereich sind vorrangig folgende Arten als Hochstämme zu verwenden:

#### Kleinkronige Bäume

#### Großkronige Bäume

|  |   |
|--|---|
| Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )                    | Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )       |
| Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )                  | Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )      |
| Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )                   | Sommerlinde ( <i>Tilia platyphyllos</i> ) |
| Traubenkirsche ( <i>Prunus padus</i> )                 | Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )  |
| Mehlbeere ( <i>Sorbus aria</i> )                       | Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )    |
| Holzbirne ( <i>Pyrus pyrastrer</i> )                   | Sandbirke ( <i>Betula pendula</i> )       |
| Holzapfel ( <i>Malus silvestris</i> )                  | Walnuss ( <i>Juglans regia</i> )          |
| Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )                  |   |
| Rotdorn ( <i>Crataegus laevigata</i> "Paul's Scarlet") |   |

## 5 Erschließung / Ver- und Entsorgung / Brandschutz

Die verkehrstechnische Erschließung der Seniorenresidenz erfolgt über die Straße „Lacheweg“, die ausreichend ausgebaut ist und auch der Erschließung der anderen öffentlichen Gebäude dient. Im Lacheweg liegen auch die erforderlichen Anschlüsse von Strom, Wasser und Abwasser, die nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichend auch für den Brandschutz dimensioniert sind. Im Rahmen der vorzulegenden Berechnungen ist für den Planbereich eine angemessene Löschwasserversorgung nachzuweisen bzw. ist für diese zu sorgen. Das Gebiet ist ferner an die Abfallentsorgung des Landkreises Kassel angeschlossen.

Eine Gefährdung von Leben und Gesundheit der Bewohner des Seniorenzentrums durch Hochwasser kann ausgeschlossen werden, da gemäß überschlägiger Berechnung ein Hochwasser mit 100-jährlicher Wahrscheinlichkeit das Gelände und der Zufahrten um ca. 0,26 m überfluten würde. Eine Rettung an diesem zentralen Ort der Kernstadt unmittelbar neben der Feuerwehr kann vor diesem Hintergrund auch mit weitgehend „handelsüblichen“ Rettungsfahrzeugen gewährleistet werden, diese haben i.d.R. eine Wassertiefe von ca. 30 cm. Neben der Feuerwehr stehen andere örtliche bzw. überörtliche Rettungsdienste für die Versorgung und Betreuung der Bewohner zur Verfügung. Die Anfahrt erfolgt über den Lacheweg, der von Gebäuden gesäumt wird, die Fahrbahn kann also auch bei Überflutung mittig genutzt werden. Um nicht erkennbare Straßenschäden etc. zu umfahren erfolgt bei Hochwasserereignissen eine entsprechende Wegekontrolle mit geeigneten Werkzeugen.

Darüber hinaus wird für den Fall eines Hochwassers ein Melde- und Evakuierungsplan in Zusammenarbeit mit dem Zivil- und Katastrophenschutz des Landkreises Kassel aufgestellt, um ein rechtzeitiges Räumen des Areals sicherstellen zu können. Auch für die Unter- und Oberlieger ist von keiner Veränderung der Gefährdung auszugehen.

## 6 Auswirkungen der Planung

Mit der Errichtung der Seniorenresidenz bzw. Aufstellung des Bebauungsplans 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 und der  
MENetatis Immobilienservice GmbH, Bergheim durch:

INGENIEURBÜRO WENNING

FRIEDRICH - EBERT - STRASSE 76

34119 KASSEL

August 2021

**Anlage:**

VBB Liebenau Nr. 8 „Seniorenresidenz Lacheweg“ (Entwurf), zeichnerische Darstellung

VEP zum VBB Liebenau Nr. 8 „Seniorenresidenz Lacheweg“ (Entwurf), zeichnerische Darstellung

Umweltbericht zum VBB und FNP (Entwurf)