

STADT LIEBENAU
10. Änderung des Flächennutzungsplans
Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBB) Liebenau Nr. 8 „Seniorenresidenz
Liebenau“

Zusammenfassende Erklärung gem. §§ 6a (1) und 10a (1) BauGB

Dem Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 4 BauGB eine Zusammenfassende Erklärung mit folgenden Angaben beizufügen:

- Die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung
- Die Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

1. Vorbemerkung

Anlass für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBB) Liebenau Nr. 8 „Seniorenresidenz Lacheweg“ sowie der parallel durchgeführten 10. Änderung des Flächennutzungsplans 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 Prüfverfahren 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. Die baulichen Ausführungen wurden dabei in einem „Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)“ festgelegt, auch dieser durchlief die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen nach BauGB.

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. Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplans besteht aus einem „Sondergebiet Seniorenresidenz“ mit einer im Südosten angrenzenden „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“. Zur Anpassung der Darstellungen im FNP an die tatsächliche Nutzung wurde der Bereich der Feuerwehr westlich angrenzend in die 10. Änderung des FNPs einbezogen und als „Flächen für den Gemeinbedarf“ dargestellt.

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.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die im Geltungsbereich der Bauleitpläne geplante Bebauung durch eine Seniorenresidenz wird Auswirkungen auf verschiedene Umweltgüter haben.

So ist mit einer gewissen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Seniorenresidenz zu rechnen, die jedoch in den Bereich eines in den letzten Jahrzehnten entstandenen Siedlungsgebiet aus meist öffentlichen Einrichtungen platziert wird. Auch der Wasserhaushalt und das Kleinklima werden durch die zusätzliche Versiegelung beeinträchtigt werden. Ferner werden Grünflächen reduziert, die aber im vorliegenden Fall aus Sportrasen bestehen, Gehölze sind nicht zu entfernen. Eine Beeinträchtigung der Tier- und Pflanzenwelt ist daher nicht zu erwarten, vor allem, weil im Südosten der baulichen Anlage eine größere Kompensationsfläche eingerichtet wird, die u.a. nur noch extensiv genutzt werden wird.

Aufgrund der Lage des Standortes im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Diemel und dessen ermittelten Überflutung um ca. 0,26 m im Falle eines hundertjährigen Hochwassers (HQ 100) ist zunächst mit einem wesentlichen und dauerhaften Eingriff in die Hochwasserrückhaltung zu rechnen. Der vorgelegte Umweltbericht erläutert die entsprechenden Berechnungen, die in Abstimmung mit der für Ausnahmeregelungen zuständigen Oberen Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Kassel in Kompensationsmaßnahmen mündeten und als entsprechende Festsetzungen (Ausgleich des Retentionsraumverlusts, Aufstellung eines Alarm- und Evakuierungsplans etc.) in den Bebauungsplan Eingang gefunden haben.

Die genannten, möglichen Beeinträchtigungen wurden mit der Planung möglichst vermieden, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch die Optimierung der Planung minimiert und verbleibende Beeinträchtigungen funktional ausgeglichen.

Als maßgebliche Kompensationsmaßnahme wurde südöstlich an den Baustandort angrenzend eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt, in der durch Bodenentnahme der Retentionsraumverlust und durch andere Maßnahmen auch weitere nach Vermeidung und Minimierung von Eingriffen verbleibende Beeinträchtigungen vollständig kompensiert werden.

Bezüglich einer möglichen Beeinträchtigung der künftigen Bewohner*innen des Seniorenzentrums bzw. des Wohnbaubestandes durch Lärm wurde ein schalltechnisches Gutachten vorgelegt, das die Verträglichkeit der geplanten und bestehenden Nutzungen bestätigt.

Die Darstellung der einzelnen Schutzgüter, ihrer möglichen Beeinträchtigungen und die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich sind in einem Umweltbericht ausführlich dargelegt. Im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden sind keine grundsätzlichen Bedenken geäußert worden, den Anregungen wurde weitgehend gefolgt. Vor diesem Hintergrund wird die Berücksichtigung der Umweltbelange als ausgewogen angesehen.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand vom 25.08.2021 bis 27.09.2021 und gem. § 3 (2) BauGB vom 16.05.2022 bis 17.06.2022 jeweils durch Auslegung der Planunterlagen statt. Bei beiden Verfahren sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB fand durch Übersendung der Planunterlagen am 23.08.2021 statt. Wesentliche Aussagen machten der Fachbereich Bauen und Umwelt des Landkreises Kassel sowie die Obere Wasserbehörde und das Dezernat Regionalplanung des Regierungspräsidiums. Auf deren Anregung wurden vor allem Nachforderungen zum Hochwasserschutz erarbeitet sowie alle anderen Anregungen weitgehend berücksichtigt. Die vorgetragenen Anregungen wurden durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vollständig in die Planung aufgenommen.

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB fand durch Übersenden der geänderten Planunterlagen am 03.05.2022 statt. Hier wurden z. T. wortgleich die Anregungen wiederholt bzw. deren Berücksichtigung bestätigt. Über die in der Planung hinaus bereits berücksichtigten Anregungen wurden keine wesentlichen neuen vorgetragen. Auch diese Anregungen wurden durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vollständig in die Planung aufgenommen.

4. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Bereits im Vorfeld der Bauleitplanverfahren wurden in der Phase der Projektentwicklung in Abstimmung mit der Oberen Wasserbehörde 10 Standorte in Liebenau untersucht, analysiert und entsprechend bewertet, hierzu wurde vom Ingenieurbüro Wenning, Kassel im Juni 2020 eine umfangreiche Standortstudie mit 2 Nachträgen (08 + 10/2020) erstellt.

Als Ergebnis wurde festgestellt, dass das Gelände des ehemaligen Sportplatzes aufgrund seiner zentrumsnahen Lage, seines Zuschnitts und seiner Verfügbarkeit einen optimalen Standort für einen wirtschaftlichen Erfolg des Vorhabens darstellt.

Die Fläche liegt trotz zahlreicher ihn umgebenden baulichen Einrichtungen im planungsrechtlichen Außenbereich und, wie ein Großteil der theoretisch in Frage kommenden untersuchten Standorte auch, im Überschwemmungsgebiet der Diemel. Allerdings ist er außerhalb des Landschaftsschutzgebietes gelegen, der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als „Grünfläche, Sportplatz“ dar.

Zur Prüfung einer Genehmigungsfähigkeit sowohl im Rahmen von § 35 BauGB als auch im Rahmen des bauleitplanerischen Verfahrens sind umfangreiche Abstimmungen mit dem Landkreis Kassel sowie dem Regierungspräsidium geführt worden. Als deren Ergebnis ist die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Liebenau Nr. 8 „Seniorenresidenz Lacheweg“ gem. § 12 BauGB und die 10. Änderung des Flächennutzungsplans vereinbart worden.

Die Inhalte der genannten Alternativenprüfung werden im Umweltbericht ausführlich dargestellt und noch einmal bewertet. Die am Bauleitplanverfahren beteiligten Behörden und sonstige Stellen haben vor diesem Hintergrund der Planung vollumfänglich zugestimmt. Damit stellt die Planung am Standort die verträglichste Lösung dar, der weitgehende Schutz der Umweltgüter wurde gewährleistet, Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Liebenau durch

Ingenieurbüro Wenning
Friedrich-Ebert-Straße 76
34119 Kassel

Im September 2022