



Zweckverband Raum Kassel, Ständeplatz 17, 34117 Kassel

Planungsbüro BÖF-naturkultur  
Hafenstr. 28  
34125 Kassel

Körperschaft des öffentlichen Rechts  
- Der Verbandsdirektor -

Zuständig: Nadine Schäfer

Telefon: (0561) 10970-0  
Durchwahl: (0561) 10970-42  
Fax: (0561) 10970-35  
E-Mail: info@zrk-kassel.de  
Internet: www.zrk-kassel.de

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom  
20.12.2023

Unsere Zeichen, unsere Nachricht vom  
Stel2767,

Kassel  
15. Januar 2024

**Bauleitplanung der Gemeinde Niestetal  
Bebauungsplan Nr. 44 "Gewerbegebiet Sandershäuser Berg 2.1", Sandershausen  
Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB.**

Sehr geehrte Frau Seibert-Schmidt,  
sehr geehrte Damen und Herren,

für die Fläche des Geltungsbereichs wurde das FNP-Änderungsverfahren ZRK 55 geführt, welches seit dem 06.12.2022 rechtswirksam ist. Die Fläche ist im FNP seitdem als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Das Vorhaben entspricht somit der FNP-Darstellung. Diese Aussage sollte im Kapitel 4.2 textlich ergänzt werden.

Der Zweckverband Raum Kassel (ZRK) entwickelt gemeinsam mit der Gemeinde Niestetal das Interkommunale Gewerbegebiet Sandershäuser Berg (GSB 2). Dazu wurde zwischen der Gemeinde Niestetal und dem ZRK eine Interessenausgleichsvereinbarung (IAV) abgeschlossen. Damit wird den Anforderungen des RPN 2009 nach einer interkommunalen Entwicklung Rechnung getragen.

Auf dieser Grundlage regen wir an, folgende Änderungen bzw. Ergänzungen in der Begründung vorzunehmen:

Der oben genannte Sachverhalt der interkommunalen Entwicklung sollte im Kapitel 1 der Begründung (Anlass und Zweck der Planung) zur Klarstellung ergänzt werden.

Das Gebiet des B-Plans Nr. 44 ist Teil des interkommunalen Gewerbegebiets GSB 2 gemäß der o.g. IAV. Allerdings ist die Bezeichnung des B-Plans Nr. 44 „Sandershäuser Berg 2.1“ missverständlich, da in der IAV die Gebietsabgrenzung „GSB 2.1“ klar festgelegt ist. Sie umfasst die Plangebiete der B-Pläne Nr. 43 (noch in Erarbeitung) und Nr. 44. Wir bitten darum, die Bezeichnung des B-Plans Nr. 44 so zu ändern, dass nicht fälschlicherweise der Eindruck entsteht, dass der Geltungsbereich des B-Plan Nr. 44 bereits das gesamte Plangebiet „GSB 2.1“ gemäß IAV umfasst.

Im Kapitel 4.1 der Begründung findet sich im zweiten Absatz folgende Formulierung: „Das gesamte Vorranggebiet umfasst neben dem rechtskräftigen Bebauungsplan und dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 43 auch noch weitere sich nach Norden anschließende Flächen“. Diese Formulierung ist missverständlich und sollte wie folgt geändert werden: „Das gesamte Vorranggebiet umfasst neben dem rechtskräftigen Bebauungsplan und dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 44 auch noch den Geltungsbereich des in Erarbeitung befindlichen Bebauungsplans Nr. 43 sowie weitere sich nach Norden anschließende Flächen.“

Redaktionell weisen wir darauf hin, dass auf Seite 3 im letzten Absatz auf das Kapitel 3.2 verwiesen wird. Da die Begründung kein Kapitel 3.2 enthält, führt der Verweis ins Leere. Vermutlich ist hierbei das Kapitel 4.2 gemeint.

Im Kapitel 4.2 findet sich im ersten Absatz die folgende Formulierung: „Die Forderung nach einer interkommunalen Entwicklung wurde unter Federführung des ZRK im Rahmen inzwischen abgeschlossenen Flächennutzungsplanänderung ZRK 55 „Interkommunales Gewerbegebiet Sandershäuser Berg (GSB) 2.1“ umgesetzt.“

Wir regen an, diese Formulierung wie folgt zu ändern: „Die Forderung nach einer interkommunalen Entwicklung wurde durch den ZRK im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ZRK 55 „Interkommunales Gewerbegebiet Sandershäuser Berg (GSB) 2.1“ vorbereitet (rechtskräftig seit 6.12.2022).“

Nach diesem Absatz sollte der folgende Text ergänzend eingefügt werden:

„Der Zweckverband Raum Kassel (ZRK) entwickelt gemeinsam mit der Gemeinde Niestetal das Interkommunale Gewerbegebiet Sandershäuser Berg (GSB 2). Dazu wurde zwischen der Gemeinde Niestetal und dem ZRK eine Interessenausgleichsvereinbarung (IAV) abgeschlossen, die am 07.02.2023 in Kraft getreten ist. Der Geltungsbereich der IAV umfasst neben dem Geltungsbereich der o.g. FNP-Änderung auch noch weitere, sich nach Norden anschließende Flächen, mithin das gesamte „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“ gemäß RPN 2009. Damit wird den Anforderungen des RPN 2009 nach einer interkommunalen Entwicklung Rechnung getragen.“

Weiterhin möchten wir bezüglich unserer Entwicklungsplanung anregen, im Kapitel 4.3 auf das im März 2021 durch die Verbandsversammlung des ZRK beschlossene Siedlungsrahmenkonzept (SRK) 2030 hinzuweisen und ggf. auch die darin enthaltenen Leitziele der künftigen Siedlungsentwicklung mit der vorliegenden Planung in Beziehung zu setzen.

Im Kapitel 5.4 regen wir an, auch auf die Verkehrserschließung über die Hermann-Scheer-Straße hinzuweisen.

Auf Seite 17 der Begründung bzw. unter Punkt 3 der textlichen Festsetzungen wird auf die Zulässigkeit von „Stellplätzen gem. textlicher Festsetzung Nr. 9 Satz 2“ hingewiesen. Dort wird bei der Überdachung von Verkehrsflächen und Stellplätzen wiederum auf die Festsetzung Nr. 10 verwiesen. Auch dieser Verweis ist irreführend, da Nr. 10 Festsetzungen für Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umfasst. Möglicherweise war hier ein Verweis auf die Festsetzung Nr. 12 gemeint.

Weiterhin empfehlen wir die Festsetzung von Flächen für die Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB oder eine andere entsprechende textliche, nicht ortsgebundene Festsetzung zur Förderung von E-Mobilität.

Bezüglich der Gefahr von Vogelschlag an Glasflächen (transparente und spiegelnde Bauelemente) weisen wir auf die Regelungen in HeNatG §4 i.V.m. §37 hin. Hiernach sind „großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.“ Wir empfehlen, dies als Hinweis in den Festsetzungstext aufzunehmen.

Weitere Hinweise oder Anregungen werden seitens des ZRK nicht vorgetragen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Die Gemeinde Niestetal und der Landkreis Kassel erhalten eine Mehrausfertigung dieser Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Dr. Christoph Haller

# Hessischer Bauernverband Kreisbauernverband Kassel e.V.



Kreisbauernverband Kassel e.V., Frankfurter Str. 295, 34134 Kassel

Planungsbüro BÖF-naturkultur  
Hafenstr. 28  
34125 Kassel

Per Email: [a.seibert@boef-nk.de](mailto:a.seibert@boef-nk.de)  
[info@boef-nk.de](mailto:info@boef-nk.de)

Kassel, 22.01.2024 Sch-E/sg

## **Bebauungsplan Nr. 44 "Gewerbegebiet Sandershäuser Berg 2.1" im OT Sandershausen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir melden uns als sonstiger Träger öffentlicher Belange und führen zum Bebauungsplan Nr. 44 „Gewerbegebiet Sandershäuser Berg 2.1“ aus:

Wir bedauern den Verlust landwirtschaftlicher Fläche.

Wir weisen darauf hin, dass das bisherige Baugebiet Bebauungsplan Nr. 37 bis zum heutigen Tage nicht vollständig genutzt ist. Auch wenn nunmehr eine Nutzung angekündigt ist, sollte jedenfalls vermieden werden, dass eine ausgewiesene Gewerbefläche jahrelang als Schotterfläche genutzt wird, ohne eine erkennbare bauliche Nutzung.

Zur Planung selbst führen wir aus, dass bei den Festsetzung „Art und Maß der baulichen Nutzung“ insbesondere ergänzt werden sollte:

Seite 1 von 2

---

Kreisbauernverband Kassel e.V. 34134 Kassel Frankfurter Str. 295 Tel.: 0561/41411 Fax: 0561/471818

e-mail-Adresse: [info@kbv-kassel.de](mailto:info@kbv-kassel.de) Homepage [www.kbv-kassel.de](http://www.kbv-kassel.de)

Kasseler Sparkasse:

Kto-Nr. 130004374 BLZ 520 503 53

IBAN: DE06 5205 0353 0130 0043 74 BIC: HELADEF1KAS

Volksbank Kassel Göttingen :

Kto-Nr. 318000 BLZ 520 900 00

IBAN: DE71 5209 0000 0000 3180 00 BIC: GENODE51KS1

## 7.7

Es sollten mindestens 75 % der Anlagen zur Erzeugung, Nutzung und Speicherung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sein. Die 50 %-Regelung ist aus einer übergeordneten Planung zwar abgeleitet, jedoch ist aufgrund der zwischenzeitlichen Festlegung und auch des ausdrücklichen politischen Willens, manifestiert durch § 2 EEG, Fassung 2023, dass es ein überragendes öffentliches Interesse an der Nutzung der solaren Energie gibt. Deshalb sollten die Einschränkungen auch über bisherige Planungen, die dieses Kenntnis des Willens des Gesetzgebers nicht hatten, mit in die zukünftige Bebauungsplanung mit einfließen.

Das bei der Flächenberechnung die Überdachungen von Verkehrsflächen und Stellplatzflächen nicht gezählt werden, sollte herausgenommen werden. Sofern Stellplatzflächen oder Überdachungen geschaffen werden, sind sie bei den berücksichtigungsfähigen Dachflächen/Flächen, die mit Solarenergie bestückt werden sollen, zu berücksichtigen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass ein Unternehmen, welches in der Branche tätig ist, die Flächen zu nutzen beabsichtigt, erscheint dies auch angemessen.

Hinsichtlich der Festsetzung der Bebauungsgrenzen ist auszuführen, dass der Streifen zwischen der Bundesautobahn 7 und den eingezeichneten Baugrenzen möglichst um 3 Meter verschmälert wird und die Baugrenze zu dem nördlich gelegenen Feldweg von 3 Meter auf 6 Meter verdoppelt werden sollte.

Angesichts der Bauhöhe die maximal zulässig ist, ergibt sich bereits nach der Hessischen Bauordnung, dass zu einer gewöhnlichen Grundstücksgrenze jedenfalls ein größerer Abstand nach § 6 Hessische Bauordnung anzunehmen ist. 6 Meter entsprechen den zu erwartenden maximalen Gebäudehöhen.

Außerdem ist die angrenzende nördliche Fläche anderenfalls in ihrer landwirtschaftlichen Nutzbarkeit durch eine fehlende Belichtung zu sehr eingeschränkt und es würden in diesem Bereich nachbarliche Belange verletzt.

Hinsichtlich des Umweltberichts führen wir aus, dass wir betonen, dass keine externen Ausgleichsflächen notwendig sind, da eine ausreichende Kompensation auf der Fläche des Bebauungsplans möglich ist.


Zudem ist sicherzustellen, dass die angrenzenden Feldwege, insbesondere hinsichtlich der Kurvenradien uneingeschränkt befahren werden können. Dies gilt insbesondere für das Flurstück 66 und das Flurstück 32/5.

Mit freundlichen Grüßen



Reinhard Schulte-Ebbert, Rechtsanwalt  
(Geschäftsführer)





Gemeinde Niestetal  
Gemeinde Vorstand  
Herr Bgm. Marcel Brückmann  
Dr.-Walter-Lübcke-Platz 1




34266 Niestetal




## Widerspruch zum Bebauungsplan Nr. 44 der Gemeinde Niestetal, Gemarkung Sandershausen – Veröffentlichung frühzeitige Beteiligung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Brückmann,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wie wir festgestellt haben, wurde der Bebauungsplan Nr. 44 im Zuge der frühzeitigen Beteiligung, ohne Abstimmung mit uns, auf der Homepage der Gemeinde Niestetal veröffentlicht.

Der Bebauungsplan betrifft ein Grundstück, das ausschließlich  genutzt wird und dessen Kauf und Nutzung wir seit geraumer Zeit verhandeln. Der letzte Abstimmungstermin hierzu fand am  statt, in dem noch Themen besprochen wurden, die auch Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben. Als Beispiel hierzu nennen wir im Vorabzug noch enthaltene Leitungsrechte für einen zwischenzeitlich geplanten Stauraumkanal/Entwässerungsbauwerk der Gemeinde, Nichtverkauf von Teilflächen und damit Auswirkungen auf die Grundflächenzahl (GRZ) und somit Nutzung des Grundstückes  die mit Stand gestern wieder verworfen wurden.

Der Bebauungsplan ist uns in der veröffentlichten Form weder bekannt noch mit uns abgestimmt. **Aus diesem Grund widersprechen wir hiermit der Veröffentlichung dieses Bebauungsplanes und der im Folgenden aufgeführten, darin enthaltenen Festsetzungen:**



### **Zu Punkt 5 Einleitung öffentlicher Regenwasserkanal:**

Der Festsetzung der Drosselabflusspende zur Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Regenwasserkanal von 3l/s\*ha wird widersprochen. Im Sinne des Gleichbehandlungsprinzips ist diese analog des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 37 auf 12 l/s\*ha zu ändern.

### **Zu Punkt 7 220kV-Leitung Tennet**

Leitungsrecht ist privatrechtlich über die Eintragung im Grundbuch geregelt.

### **Zu Punkt 8 Leitungsrecht (zwischenzeitlich geplantes Entwässerungsbauwerk):**

Das Leitungsrecht entfällt gemäß Abstimmung [REDACTED]. Dieser Punkt ist aus dem B-Plan zu entfernen.

### **Zu Punkt 9 PV-Nutzung**

Unter dem letzten Stichpunkt bezüglich der Überdachungen von Verkehrsflächen und Stellplätzen wird auf Festsetzung Nr. 10 verwiesen. Dieser Verweis ist nicht korrekt.

### **Zu Punkt 11 Beleuchtung**

Diese Festsetzung ist gemäß Besprechung vom 14.11.2023 zu streichen, da die Regelungen des § 4 HeNatGe ausreichend sind. Die Forderung eines Beleuchtungskonzept im Rahmen der Bauantragsstellung übersteigt die gesetzlichen Regelungen des § 4 HeNatGe und würde zu einer unbeabsichtigten Härte führen. Zudem ist aus Gründen der Sicherheit eine Beleuchtung der Stellplatzanlagen auch in der Nacht erforderlich.

### **Zu Punkt 12 Festsetzung der Stellplätze auf 200**

Die Festsetzung der Stellplätze auf max. 200 außerhalb von Gebäuden oder Garagen ist weiterhin nicht nachvollziehbar und widerspricht der Absprache vom 03.11.2023. Hier wurden weitere Stellplätze (ca. 10 %) zur Abfederung von Härten zugesichert.

Der auf der Homepage der Gemeinde Niestetal veröffentlichte Bebauungsplan inkl. Anlagen ist daher zurückzunehmen und vor Veröffentlichung final [REDACTED] abzustimmen.