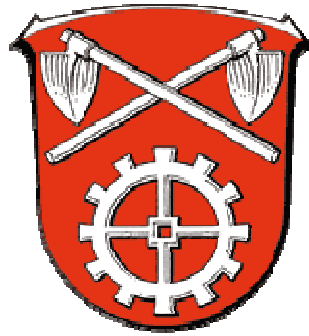




Gemeinde Niestetal
Ortsteil Sandershausen

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan -
4. Änderung zum B-Plan Nr. 23
„Hannoversche Straße“**

- Begründung -

(§ 9 Abs. 8 BauGB)



Ing.-Büro Lüpke + Zischkau Umweltplan

Henschelweg 11, 34392 Ahnatal

tel.: (05609) 80485-5 - E-Mail: luepke@lzu.de

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
0. Rechtsgrundlagen und Bestandteile der Bauleitplanung	4
I. Begründung der Bauleitplanung	5
1. Veranlassung und Ziele	5
2. Geltungsbereich zum VBP – 4. Änderung zum B-Plan Nr. 23	7
3. Einfügung des Vorhabens in vorgeordnete Planungen	8
II. Begründung und Erläuterung der Planinhalte	9
1. Räumlicher Geltungsbereich	10
2. Art und Maß der baulichen Nutzung	10
2.1. Art der baulichen Nutzung	10
2.2. Maß der baulichen Nutzung; Festsetzung zur Höhenlage	11
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	12
4. Flächen für Nebenanlagen	13
5. Anschluss des Vorhabens an den öffentlichen Straßenverkehr	14
6. Anschlüsse des Vorhabens an die öffentliche Ver- und Entsorgung	15

	Seite
7. Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen	16
8. Grundstücksbegrünung; Artenschutzbelange	17
9. Aufstellung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Belange von Schutzgütern	19
10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	23

0. Rechtsgrundlagen und Bestandteile der Bauleitplanung

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348) mit Wirkung vom 23.12.2025,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176), mit Wirkung vom 07.07.2023,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I S.189);
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.07.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert am 09.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).

BESTANDTEILE DER BAULEITPLANUNG

Die Planungsunterlagen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - 4. Änderung zum B-Plan Nr. 23 „Hannoversche Straße“ bestehen aus:

- **PLANZEICHNUNG zum VBP – 4. Änderung B-Plan Nr. 23** (Maßstab 1: 250)
mit den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

ANHANG: Vorhaben- und Erschließungsplanung (VE-Planung)

mit den vom Vorhabenträger dargelegten Planungen und Absichten.

- **BEGRÜNDUNG** (§ 9 (8) BauGB) **zum VBP – 4. Änderung B-Plan Nr. 23** -
Planungsbericht mit Begründung und Erläuterung der städtebaulichen Absichten
anhand der Festsetzungen des VBP

I. Begründung der Bauleitplanung

1. Veranlassung und Ziele

In Verantwortung der politischen Vertreter und Vertreterinnen einer Kommune steht es, die Ortsentwicklung unter Wahrung der unterschiedlichen Bürgerbelange voranzubringen. Hierzu gehört die vorausschauende Bewertung möglicher Entwicklungen, verbunden mit der Verhinderung oder der Förderung von Vorhaben. Eines der wichtigsten Instrumentarien ist in diesem Zusammenhang die Bauleitplanung.

In Wahrnehmung der vorgenannten Aufgaben, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauGB den *Aufstellungsbeschluss* für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) – 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 23 „Hannoversche Straße“ gefasst. Bei dem Geltungsbereich des VBP handelt es sich um eine knapp 0,16 ha große, private Fläche in zentraler Lage des Ortsteils Sandershausen.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – 4. Änderung zum B-Plan Nr. 23 begründet sich im Einzelnen wie folgt:

➤ Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche

Bei dem Geltungsbereich des VBP handelt es sich um einen innerörtlichen Standort, der städtebaulich erstmals im Bebauungsplan Nr. 23 „Hannoversche Straße“ (rechtskräftig 01.08.1996) planerisch erfasst und hier als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt worden war. Bereits mit der 2. Änderung zum B-Plan Nr. 23 (2004) erfolgte für das Privatgrundstück eine vorhabenbezogene Bauleitplanung, die den Standort als Fläche für ein Autohaus mit Einliegerwohnung auswies.

Inzwischen wurde diese Nutzung weitgehend eingestellt. Anlass war u. a. ein Brandereignis, wodurch der bauliche Zustand der hier bestehenden Gebäude aktuell als stark schadhaft und abgängig zu beschreiben ist.

Seit Aufgabe der vormaligen Kfz-Aufbereitung ist der Eigentümer darum bemüht, eine dauerhafte Wiedernutzbarmachung der Fläche zu erreichen. Inzwischen zeichnet sich eine geeignete Nachnutzung ab, die den städtebaulichen Zielen für den Standort (Mischnutzung) in geeigneter Weise nachkommen kann. Konkret vorgesehen ist ein Gebäude für Einzelhandel (Drogeriemarkt), der vor allem im Erdgeschoss angesiedelt werden soll. In den darüberliegenden Ebenen sind ergänzende Angebote zum Wohnen und zur Beherbergung geplant, die im Rahmen des Baugebietscharakters (Mischgebiet nach § 6 BauNVO) möglich und zulässig sind. Der Planungsentwurf zu diesem Vorhaben und seiner Erschließung (= **Vorhaben- und Erschließungsplanung**) wurde den Vertretern der Gemeinde Niestetal vorgestellt. Die Gemeinde Niestetal steht den bekundeten Absichten des Investors grundsätzlich positiv gegenüber,

insbesondere weil es sich um die Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche handelt. Die Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) sind hierzu eindeutig und in § 1a, Absatz 2 wie folgt fixiert:

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen ...

Das Bauvorhaben stimmt also mit diesen ergänzenden Vorschriften im BauGB zum Umweltschutz voll überein.

➤ **Einbringung des Vorhabens in die städtebauliche Gesamtkonzeption**

Die städtebauliche Situation in der Mitte des Ortsteils Sandershausen ist seit langem durch das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen geprägt. Dabei nehmen am Standort gewerbliche Nutzungen, insbesondere mit Verkaufsangeboten für Waren des täglichen Bedarfs sowie größere Wohngebäude mit Miet- und Eigentumswohnungen den größten Flächenanteil ein. Wie in vielen urbanen und großstadtnahen Gebieten ist auch für die Gemeinde Niestetal festzustellen, dass für diese Art der Nutzungen ein anhaltender Bedarf besteht. Das ist mit Blick auf die Erhaltung und Belebung innerörtlichen Strukturen grundsätzlich positiv zu bewerten. Daraus ergibt sich die hohe Wohnattraktivität in der Gemeinde Niestetal. Sie ist verbunden mit einer sehr guten Infrastruktur, gekennzeichnet durch örtliche Arbeitsplatzangebote, vorhandene Schulen und Kindertagestätten, die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten usw. sowie die Nähe zur Großstadt Kassel mit deren erweiterten Angeboten an Ausbildungsstätten, Kultur-, Sport- und Freizeitgestaltungsmöglichkeiten.

Die mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans – 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 23 „Hannoversche Straße“ geplanten Nutzungen (Drogeriemarkt mit Wohnangeboten) tragen dazu bei, die hier örtlich bestehenden Mischnutzungen zu ergänzen und zu erweitern. Aus dieser Sicht ist das Vorhaben grundsätzlich zu begrüßen.

Aus den dargestellten Gründen und der Tatsache, dass der Vorhabenbereich mitten im Siedlungskern von Sandershausen liegt, ist es deshalb städteplanerisch gesehen konsequent und richtig, diese Fläche wieder für bauliche Nutzungen verfügbar zu machen. Hierzu gibt es folgende weitere Argumente:

- die aufgrund der Vornutzungen weitgehend vorhandenen und damit vergleichsweise kostengünstigen Anschlüsse an die örtliche Verkehrsinfrastruktur sowie an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen (Trinkwasser, Energieversorgung, Kanalisation usw.),
- die guten Möglichkeiten zur gestalterischen Einbeziehung des Neubaus in das städtebauliche Gefüge entlang der „Hannoverschen Straße“ als der zentralen Ortsdurchfahrt,
- die Wahrnehmung von Chancen eines Neubaus, verbunden mit Aspekten wie dem nachhaltigen Bauen unter Verwendung ökologischer Baustoffe, ressourcenschonender Bauweisen, der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie dem Einsatz von energie- und wassersparender Gebäudetechnik.

▪ **Fortschreibung der Ortsentwicklung mit den Mitteln der Bauleitplanung**

An der Aufstellung des VBP – 4. Änderung zum B-Plan Nr. 23 werden die Öffentlichkeit und die vom Vorhaben betroffenen Behörden und andere Träger öffentlicher Belange beteiligt. Vorgebrachte Stellungnahmen sind durch die verantwortlichen Vertreter der Gemeinde Niestetal mit dem Ziel abzuwägen, die dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, dabei das Ortsbild zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Die Absichten zur Entwicklung des Vorhabenbereiches waren durch den Investor vorab dargestellt worden: Hierzu wurde eine **Vorhaben- und Erschließungsplanung** (Entwurf im ANHANG) vorgelegt, in dem die Nutzungsziele und ihre bauliche Umsetzung dargelegt sind. Auf dieser Grundlage schließen die Gemeinde Niestetal und der Vorhabenträger einen **Städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag)** ab, der die Ziele und ihre Umsetzung sowie die hierfür erforderlichen Verantwortlichkeiten und Kostenübernahmen regelt. Die Vorhaben- und Erschließungsplanung (VE-Plan) ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.

2. Geltungsbereich zum VBP – 4.Änderung zum B-Plan Nr. 23

Der Geltungsbereich zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - 4. Änderung zum B-Plan Nr. 23 „Hannoversche Straße“ betrifft folgende Parzellen in der **Gemeinde Niestetal, Ortsteil/ Gemarkung Sandershausen, Flur 9**:

Flurstücks-Nrn.	Fläche gesamt	Bestand, Nutzung	Festsetzung – VBP
75/2	1.539,89 m²	Standort einer weitgehend aufgegebenen Autoaufbereitung	Mischgebiet (MI) - Nutzungen gemäß der Vorhaben- und Erschließungsplanung (VEP)
137/14 (teilweise)	92,95 m²	Wegeparzelle (nicht durchgängig)	

Dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung (s. dort) ist zu ersehen, dass das Vorhaben inmitten des Ortskerns von Sandershausen umgesetzt werden soll.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine ca. 1.633 m² große Fläche, die sich der private Investor Eigentumsrechtlich gesichert hat, um hier seine in der Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegten Absichten verwirklichen zu können.

Die Lage inmitten von Sandershausen ist, verbunden mit den beabsichtigten Angeboten (Wohnen, Einzelhandel), eine gute Voraussetzung für den Erfolg des Vorhabens und dessen gelingende Einbindung innerhalb seines städtebaulichen Umfeldes. Darüber hinaus kann mit dem Neubau die architektonische Aufwertung des Standortes erwartet werden.

3. Einfügung des Vorhabens in vorgeordnete Planungen

(§ 8 (2) BauGB)

Bebauungspläne sind grundsätzlich aus dem **Flächennutzungsplan** (= vorbereitende Bauleitplanung) abzuleiten. Im aktuellen Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel, die Gemeinde Niestetal ist hier Verbandsmitglied, ist der Geltungsbereich zum VBP als `Gemischte Baufläche` (M) nach § 1 Absatz 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben ist Folgendes anzuführen:

In Abstimmung mit der Gemeinde Niestetal beabsichtigt der Investor im Geltungsbereich ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Hierzu wird die Fläche im vorliegenden VBP als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen (s. hierzu Kap. II., Abschnitt 2.). Den im Flächennutzungsplan bekundeten städtebaulichen Zielen wird damit nachgekommen.

Darüber hinaus besteht auch Kontinuität zu vorangestellten Bauleitplanungen (B-Plan Nr. 23 „Hannoversche Straße“ und dessen bisherige Änderungen), die den Planungsbereich stets als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt haben.

II. Begründung und Erläuterung der Planinhalte

Bestandteile der vorliegenden städtebaulichen Planung ist die vom Investor aufgestellte **Vorhaben- und Erschließungsplanung** (VEP im **ANHANG**). Für die Abwicklung der Bauleitplanung sowie zur Sicherstellung und Durchführung des Vorhabens wird zwischen den Beteiligten, also der Gemeinde Niestetal und dem Investor ein **Städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag) abgeschlossen**. Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) - 4. Änderung zum B-Plan Nr. 23 „Hannoversche Straße“ werden die in der VE-Planung konkretisierten und bereits mit der Gemeinde Niestetal vorabgestimmten Ziele und Absichten des Investors zur künftigen Gestaltung und Nutzung des Geltungsbereiches in baurechtlich verbindliche Festsetzungen überführt. Die Geltungsbereiche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) und der VE-Planung sind nahezu identisch. In diesem Zusammenhang gilt folgende Festsetzung für Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) - 4. Änderung zum B-Plan Nr. 23 „Hannoversche Straße“:

Im Geltungsbereich sind nur Nutzungen, Gebäude und Anlagen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger in seiner Vorhaben- und Erschließungsplanung (VE-Planung) sowie im Städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) verpflichtet hat.

Änderungen des Städtebaulichen Vertrages oder der Abschluss eines neuen Städtebaulichen Vertrages sind zulässig.

Im Kapitel II. werden die Inhalte des VBP - 4. Änderung zum B-Plan Nr. 23 „Hannoversche Straße“ dargestellt und städtebaulich begründet. In diesem Zusammenhang sind **baurechtliche Festsetzungen** auf Grundlage von § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) im nachfolgenden Text durch Fettdruck hervorgehoben. Soweit rechtlich erforderlich, bilden sie die in der VE-Planung enthaltenen Vorhaben und Ziele vollumfänglich ab. Der Geltungsbereich war erstmals bereits im Bebauungsplan Nr. 23 „Hannoversche Straße“, (1996) später dann im Rahmen dessen 1. (1998) und 2. Änderung (2005) städtebaulich beplant worden. In diesem Zusammenhang gilt:

Soweit im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan – 4. Änderung zum B-Plan Nr. 23 „Hannoversche Straße“ nicht abweichend festgesetzt, gelten zutreffender Weise die aktuell rechtskräftigen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 23 "Hannoversche Straße" sowie aus dessen 1. und 2. Änderung.

Hinweis:

In die nachfolgende Begründung aufgenommen und in der Planzeichnung eingetragen sind alle wesentlichen Festsetzungen aus den vorangegangenen Bauleitplanungen, die für den Geltungsbereich zum VBP – 4. Änderung zum B-Plan Nr. 23 weiter gelten und hier anzuwenden sind. Dabei besteht mit Verweis auf die o. g. Festsetzung (Fettdruck) kein Anspruch auf Vollständigkeit. Die im nachfolgenden Text unverändert übernommenen Festsetzungen aus dem B-Plan Nr. 23 bzw. aus dessen 1. und 2. Änderung sind hier, unter Verweis auf diese Bauleitplanungen, nicht weiter begründet.

1. Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 (7) BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - 4. Änderung zum B-Plan Nr. 23 „Hannoversche Straße“ gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.

Ergänzende Erläuterungen zum Geltungsbereich enthält Kapitel I., Abschnitt 2., worauf an dieser Stelle verwiesen wird. Im Zusammenhang mit der vormaligen Nutzung, gibt es im Vorhabengebiet zurzeit noch Gebäude und Anlagen, die durch ein Brandereignis beschädigt wurden. Der Investor plant deren vollständigen Abriss, um sein Vorhaben umsetzen zu können. Fragen eines möglichen Bestandsschutzes sind deshalb für den vorliegenden Fall weitgehend ohne Belang.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§§ 9 (1) Nr. 1 und 9 (3) BauGB, § 12 BauGB; BauNVO)

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bestimmen entscheidend den Inhalt eines Bebauungsplanes und damit die städtebaulichen Ordnungs- und Entwicklungsziele für das Vorhabengebiet.

2.1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß Planzeichnung ist als bauliche Nutzung für den Geltungsbereich das Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Nutzung der Fläche als Mischgebiet (MI) entspricht zunächst den bereits in vorangestellten Bauleitplanungen (Flächennutzungsplan des ZRK, B-Plan Nr. 23 „Hannoversche Straße“) bekundeten städtebaulichen Absichten für den Geltungsbereich (s. a. Kap. I., Abschnitt 3.). Die VE-Planung des Investors steht hiermit im Einklang.

Zur Sicherstellung, dass die in der Vorhaben- und Erschließungsplanung beabsichtigten bauliche Nutzung im Geltungsbereich entstehen, wird folgende Festsetzung auf Grundlage der §§ 9 (2) und 12 (3a) BauGB in den VBP - 4. Änderung des B-Plans Nr. 23 „Hannoversche Straße“ aufgenommen:

Folgende Anlagen bzw. Nutzungen aus § 6 BauNVO sind im Geltungsbereich nicht zulässig:

- **Vergnügungsstätten,**
- **Selbstbedienungs-Abholgroßhandelsbetriebe,.**
- **Schank- und Speisewirtschaften,**
- **Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,**
- **Gartenbaubetriebe,**
- **Tankstellen.**

Vergnügungsstätten und Selbstbedienungs-Abholgroßhandelsbetriebe waren bereits im B-Plan Nr. 23 ausgeschlossen worden. Die weiteren (s. oben) im VBP – 4. Änderung zum B-Plan Nr. 23 ausgeschlossenen Anlagen und Nutzungen aus § 6 BauNVO (MI) begründen sich durch den Standort, seine Lage und beschränkte Größe wie folgt:

- Um dem Flächenanspruch einiger dieser Nutzungen (bspw. Gartenbaubetriebe, Tankstellen), unter wirtschaftlich erfolgreichen Gesichtspunkten nachkommen zu können, ist der Geltungsbereich zu klein.
- Bei den ausgeschlossenen Nutzungen wären nicht vertretbare Belastungen (Lärm, Fahrverkehr, Parken usw.) zu erwarten, die sich negativ auf die Qualität der im Geltungsbereich zu erwartende Wohnnutzung auswirken würden.
- Tankstellen wurden ausgeschlossen, weil im Vorhabengebiet hierzu kein Bedarf besteht und derart vorhandene Nutzungen im Umfeld so geschützt werden sollen.

Mögliche Nutzungsänderungen sind prinzipiell möglich. Sie verlangen allerdings die Änderungen des Städtebaulichen Vertrages oder den Abschluss eines neuen Städtebaulichen Vertrages und somit eine Zustimmung durch die Gemeinde Niestetal.

2.2. Maß der baulichen Nutzung; Festsetzung zur Höhenlage

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bestimmen wesentlich die zulässige bauliche Inanspruchnahme des Geltungsbereiches. Sie werden aus den vorangegangenen Bauleitplänen (B-Plan Nr. 23 und dessen 1. und 2. Änderung) auf den Geltungsbereich übertragen. Begründungen werden hier nur vorgenommen, falls sich mit der 4. Änderung zum B-Plan Nr. 23 Änderungen ergeben:

In der Planzeichnung sind gemäß §§ 16 bis 20 BauNVO als Obergrenzen festgesetzt:

- **Anzahl an Vollgeschossen – III**
- **Grundflächenzahl – GRZ 0.7 bei Gründach**
- **Geschossflächenzahl GFZ 1.5 bei Gründach.**

Gemäß VEP des Investors ist für das Hauptgebäude ein Flachdach geplant, das gemäß den Festsetzungen im VBP zu anteilig mindestens 75% extensiv zu begrünen ist (s. Kap. II., Abschn. 8.). Bereits der B-Plan Nr. 23 sah für diesen Fall eine GRZ von 0.7 statt 0.6 bei unbegrüntem Dach und eine GFZ von 1.5 statt 1.2 bei unbegrüntem Dach vor. Er enthält hierzu folgende ergänzende Festsetzung, die in den VBP – 4. Änderung zum B-Plan Nr. 23 unkommentiert übernommen wird:

Die Ausnutzung der erhöhten GRZ/ GFZ beim Bau von Gründächern ist nur zulässig, wenn die Dachflächen des Baugrundstücks zu mindestens 75% (Projektion) mit lebenden Pflanzen extensiv begrünt werden.

- **Traufhöhe * – TH* 10,00 m**
- **Firsthöhe – FH 14,00 m**

Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen (TH*, FH) ist die gemittelte Höhe, des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnitts.

Betriebsnotwendige Sonderbauteile wie Lüftungs- und Fahrstuhlanlagen u. ä. sowie dachinstallierte Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien dürfen die zugelassene Firsthöhe (FH) um bis zu 1,5 m überschreiten.

Diese bereits im B-Plan Nr. 23 enthaltene Festsetzung zur mögliche Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe, wird im VBP – 4. Änderung zum B-Plan Nr. 23 auf + 1,5 m gegenüber der festgesetzten Firsthöhe (FH) präzisiert und um Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien erweitert.

Abweichend von den üblichen Bestimmungen, ist die Traufhöhe* (TH*) bei Gebäuden mit Flachdach bis zur Dachunterkante des obersten Vollgeschosses zu messen.

Diese Festsetzung wird in den VBP – 4.- Änderung zum B-Plan Nr. 23 ergänzend aufgenommen. Sie begründet sich wie folgt: Grundsätzliche Absicht ist es, an der im Bebauungsplan Nr. 23 festgesetzten Traufhöhe von 10,0 m festzuhalten. Zugleich sollen bestimmte gestalterische Möglichkeiten, die in der Vorhaben- und Erschließungsplanung des Investors enthalten sind, nicht unnötigerweise behindert werden. Bei einer uneingeschränkten Traufhöhe von 10 m, sie misst sich bis zur Dachtraufkante eines Gebäudes, könnten Ausbauten oberhalb des letzten (hier des dritten) Vollgeschosses, zur Ausnutzung der möglichen Firsthöhe, praktisch nur mit geneigten Dachformen (Pultdach, Satteldach) stattfinden. Staffelgeschosse mit Flachdächern beispielsweise, die meist keine Vollgeschosse im Sinne der HBO sind, und die helle Wohnräume ohne Schrägen anbieten, wären dadurch oberhalb des letzten Vollgeschosses in der Regel nicht mehr realisierbar. Aus dem geschilderten Hintergrund heraus wird festgesetzt, dass zur Bemessung der Traufhöhe bei Flachdächern die Dachunterkante des obersten Vollgeschosses angenommen wird.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2. BauGB; BauNVO)

Gemäß Planzeichnung ist für den Geltungsbereich nach § 22 (4) BauNVO die offene Bauweise (o) festgesetzt. Die im B-Plan Nr. 23 festgesetzte Möglichkeit zur ausnahmsweisen Überschreitung der Gebäudelänge im Rahmen der offenen Bauweise (o) gilt nicht.

In der offenen Bauweise (o) werden die neu entstehenden Baukörper mit seitlichem Grenzabstand gegenüber den Nachbargrundstücken errichtet. Dabei sind Gebäudelängen bis 50 m zulässig.

Die Vorhaben- und Erschließungsplanung (VEP) des Investors sieht einen Baukörper von max. 45 m Länge vor. Die im B-Plan Nr. 23 im Rahmen der offenen Bauweise (o) eingeräumte, ausnahmsweise

Zulässigkeit von Gebäuden über 50 m Länge wird für den Planungsbereich nicht mehr beansprucht. Sie ist angesichts der Grundstücksgröße weder erforderlich noch städtebaulich gesehen zielführend.

In der Planzeichnung ist durch die Festsetzung von Baugrenzen die überbaubare bzw. nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 (1) BauNVO bestimmt.

In der Planzeichnung des VBP – 4. Änderung zum B-Plan Nr. 23 sind Baugrenzen festgesetzt, die miteinander verbunden ein geschlossenes Baufeld ausbilden. Innerhalb dieses Baufelder ist der in der VE-Planung (s. dort) dargestellte Hauptbaukörper vollständig unterzubringen.

Hinweis:

Detaillierte und einzuhaltende Regelungen zu Abstandsflächen und Abständen enthält § 6 der Hessischen Bauordnung (HBO).

Sollten die im VBP festgesetzten Baugrenzen im Einzelfall gegenüber den Bestimmungen der HBO abweichen, so gilt nach § 6 (11) der HBO, dass die Festsetzungen eines Bebauungsplans zur Tiefe der Abstandsflächen Vorrang haben.

4. Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO; HBO)

Die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen in ausreichender Gestaltung, Anzahl, Größe, von Fahrradabstellplätzen und Kinder-Spielplätzen ergibt sich aufgrund der landesrechtlichen Vorschriften (Hessische Bauordnung) und der darauf aufbauenden, weitergehenden Bestimmungen, die im Zuge von Bauvorhaben anzuwenden sind.

Gemäß Planzeichnung sind im VBP – 4. Änderung zum B-Plan Nr. 23 Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO mit folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt:

St – Kraftfahrzeug-Stellplätze mit ihren Zu-/Abfahrten

ASt – Fahrradabstellplätze

Ew – Einkaufswagen, überdachter Standplatz

Ergänzend werden folgende Festsetzungen aus dem B-Plan Nr. 23, die dort begründet sind, im Sinne der rechtlichen Klarstellung in den VBP – 4. Änderung zum B-Plan Nr. 23 übernommen:

Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind in teilversiegelter Bauweise herzustellen; Pflasterfugen sind mindestens 1 cm breit auszuführen. Hierzu begründete Ausnahmen sind zulässig.

Hinweis:

Aufgrund der im Vorhaben- und Erschließungsplan (s. dort) angestrebten Nutzungen, werden die im Geltungsbereich angebotenen Stellplätze (s. Planzeichnung) aller Voraussicht nach nicht ausreichen, um den bestehenden Anforderungen (Hessische Bauordnung, Stellplatzsatzung der Gemeinde Niestetal usw.) vollständig nachkommen zu können. Der Investor hat deshalb zusätzliche Ausweichstellplätze auf seinem Nachbargrundstück (Flur 9, Fst.-Nr. 58/2 – „Bettenhäuser Straße“ Nr. 16) angeboten. Sollte die Gemeinde Niestetal dem zustimmen, wäre eine entsprechende Vereinbarung hierüber abzuschließen und bspw. im Durchführungsvertrag verbindlich zu fixieren.

Hinweis:

Hingewiesen wird an dieser Stelle auf die geltenden Bestimmungen zu Nebenanlagen nach § 14 der BauNVO, die hier auszugsweise zitiert werden:

Die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser und zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien können im Geltungsbereich als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine Flächen festgesetzt sind.

Soweit baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden nicht bereits nach § 6 BauNVO zulässig sind, gelten sie auch dann als Anlagen im Sinne von § 14 Absatz 1 Satz 1 BauNVO, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

5. Anschluss des Vorhabens an den öffentlichen Straßenverkehr

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11. BauGB)

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich aufgrund seiner innerörtlichen Lage, um eine bereits seit langem erschlossene und baulich genutzte Fläche, die zweiseitig von Straßen umschlossen ist. Der Anschluss an den öffentlichen Straßenverkehr ist also bereits grundsätzlich vorhanden. Die Vorhaben- und Erschließungsplanung (s. dort) zum VBP – 4. Änderung zum B-Plan Nr. 23 stellt die beabsichtigten Anschlüsse für das Bauobjekt wie folgt dar:

Vorgesehen ist eine mind. 6,0 m breite Zufahrt mit Ein-/ Ausfahrtspur für den Fahrverkehr an der Westseite des Grundstücks. Das ist zugleich die einzige Zufahrt in den Geltungsbereich. Neben der Fahrspur wird ein separierter Fußgängerzugang in 1,5 m Breite angeordnet, der gleichfalls zur „Hannoverschen Straße“ anschließt (wie bereits im Bestand). Ein zweiter fußläufiger Zugang in 1,5 m Breite wird zu der südseitig angrenzenden „Egon-Höhmman-Straße“ hin angelegt.

Die baurechtliche Umsetzung dieser Verkehrsanschlüsse erfolgt im VBP – 4. Änderung zum B-Plan Nr. 23 durch folgende Festsetzungen:

In der Planzeichnung sind die Anschlüsse des Geltungsbereiches an den Straßenverkehr gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB mit folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt:

- **Zufahrt für den Fahrverkehr** (Ein-/ Ausfahrtspur)
- **Zugang für Fußgänger,**
- **Zugang für Fußgänger.**

Eine baurechtliche Festsetzung von Verkehrsflächen zur inneren Erschließung des Geltungsbereiches ist nicht erforderlich.

Hinweis:

Änderungen der Grundstückszufahrten gegenüber dem Bestand oder die Anlage neuer Zufahrten auf öffentliche Straßen bedürfen der Zustimmung des zuständigen Straßenbaulastträgers.

6. Anschluss des Vorhabens an die öffentliche Ver- und Entsorgung

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 11. bis 14. BauGB; BauNVO)

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich aufgrund der vormaligen Nutzungen und seiner innerörtlichen Lage, um eine bereits seit langem erschlossene und baulich genutzte Fläche. Die notwendigen Anschlüsse sind folglich vorhanden. Der Anschluss des Neubaus an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen wie Strom, Telekommunikation, Wasser, Abwasser kann also auf kurzem Wege, unter Benutzung der bestehenden Leitungen hergestellt/ wiederhergestellt werden.

Die Festsetzung von Leitungen, Flächen oder Nutzungsrechten im VBP – 4. Änderung zum B-Plan Nr. 23 ist hierfür nicht erforderlich.

Die nachfolgenden allgemeinen **Hinweise** sind bei der Erschließung des Grundstücks zu berücksichtigen:

- Die der Versorgung von Baugebieten mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser und zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien können im Geltungsbereich als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
- Anlagen und Bauwerke für die Versorgung des Geltungsbereiches sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen soweit hierzu das Erfordernis besteht.
- Bei Erdarbeiten im Vorhabengebiet sind die bodenschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten und einzuhalten.
- Bei Vorhaben und Maßnahmen im Zusammenhang mit der Ableitung, Versickerung oder Rückhaltung von Abwasser/ Niederschlagswasser ist das Dezernat 31.5 beim Regierungspräsidium Kassel als hierfür zuständige Fachbehörde zu beteiligen.

7. Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB)

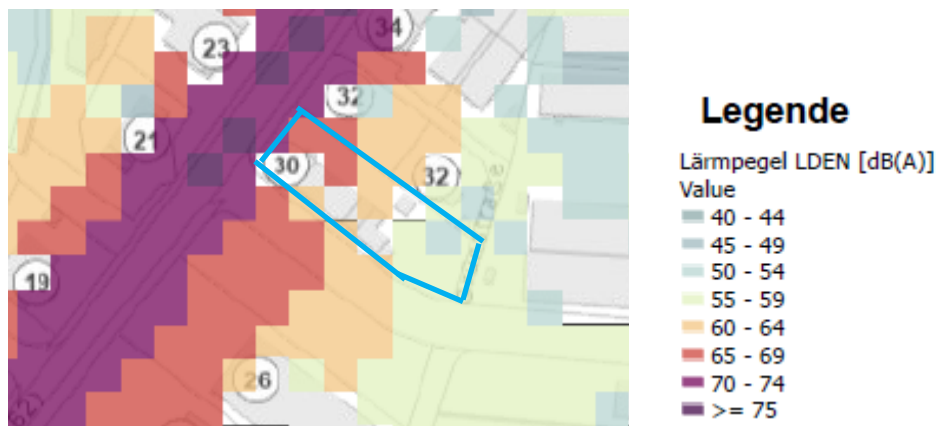
Mit Blick auf schädliche Umweltwirkungen ist festzustellen, dass im Geltungsbereich die für Innenbereiche kleinerer Orte (unter 10.000 Einwohner) üblichen und bekannten Emissionsbelastungen bestehen. Wesentlich sind hierbei Lärmemissionen.

Schallschutztechnische Gutachten oder Untersuchungen zum Geltungsbereich liegen bisher nicht vor bzw. solche sind nicht bekannt.

Zur Abschätzung der Lärmbelastungen wird deshalb an dieser Stelle auf die Angaben zur *Umgebungs-lärmkartierung* (Lärmviewer) des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) für das Jahr 2022 zurückgegriffen. Die strategischen Lärmkarten der Umgebungslärmkartierungen dienen der großräumigen Darstellung von Belastungen durch Umgebungslärm, der durch die vier Hauptlärmquellen Straßenverkehr, Schienenverkehr, Flugverkehr und Industrieanlagen verursacht wird.

Erhebliche Lärmeinträge aus Flug- und Schienenverkehr sowie aus Industrie/ Gewerbe oder durch Hauptverkehrsstraßen sind für den Vorhabenbereich gemäß der Umgebungslärmkartierung nicht nachgewiesen. Erwähnenswerte Lärmeinträge aus den Umgebungsbereich (tags und nachts) ergeben sich durch die an den Geltungsbereich angrenzenden Straßen, hier besonders durch den Verkehr auf der „Hannoverschen Straße“, der wichtigsten Ortsdurchfahrt in Sandershausen.

Dabei stellen sich die Lärmeinträge für den **Geltungsbereich** wie folgt dar:



Lärmkartierung 2022 (Auszug) - Gesamtlärm LDEN [dB(A)]

Der Kartenauszug aus der Lärmkartierung 2012 der HLNUG zeigt, dass der straßenverkehrsbedingte Lärmpegel im Vorhabenbereich vom Anschlussbereich an die „Hannoverschen Straße“ aus [65-69 dB(A)] in Richtung der Ostgrenze des Grundstücks, hier wird nach Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanung der Neubau mit seinen Wohnnutzungen in den Obergeschossen platziert, sehr deutlich abnimmt [55-59 dB(A)]. Möglicher Weise können hier die die *Orientierungswerte-Lärm* nach DIN 18005 nicht sicher eingehalten werden, was für den konkreten Fall zu prüfen ist.

Die schalltechnischen *Orientierungswerte-Lärm* (DIN 18005 (Werte in dB(A)) zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse betragen für den Geltungsbereich (Schutzanspruch) als

Mischgebiet (MI): tags = 60 dB(A) nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) = 50 dB(A)

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, eine die menschliche Gesundheit nicht wesentlich beeinträchtigende Wohnqualität zu sichern. Sollte das aufgrund der vorliegenden Verkehrslärmbelastungen im Geltungsbereich nicht uneingeschränkt möglich sein, ist die folgende Festsetzung in den VBP – 4. Änderung zum B-Plan Nr. 23 aufzunehmen:

Passiver Schallschutz

Es sind bauliche Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 vorzunehmen, die dazu führen, dass die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (Wände und Dächer einschließlich Fenster) an allen Fassaden ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R_{w,res} \leq 35$ dB (A) aufweisen.

Das Schalldämm-Maß R_w der Außenwände ist in Abhängigkeit des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 zu ermitteln. Für Dächer von ausgebauten Dachräumen gelten die gleichen Anforderungen an die Luft-Schalldämmung. Dauerlüftungseinrichtungen, Rollladenkästen usw. sind bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes zu berücksichtigen.

Die Sicherstellung der festgesetzten Anforderungen zum passiven Schallschutz, durch die Verwendung entsprechender Baustoffe und sonstiger Maßnahmen, sind im Rahmen der Bauantrages prüffähig nachzuweisen.

Hinweise:

Alle bestehenden und genehmigten Anlagen so auch die emittierenden Verkehrsanlagen genießen Bestandsschutz. Sollten sich hierdurch Auswirkungen (Lärm, Staub, Abgase usw.) auf das Vorhabengebiet ergeben, die ggf. erforderliche Schutzeinrichtungen bzw. -maßnahmen erforderlich machen, so hat die hierfür anfallenden Nachweise, Kosten und sonstige Aufwendungen allein der Vorhabenträger zu übernehmen.

Das neu entstehende Gebäude ist unter Einhaltung des Gebäude Energie Gesetzes (GEG) bzw. dessen aktuell geltenden Nachfolgegesetzen zu planen und zu errichten.

8. Grundstücksbegrünung; Artenschutzbelange

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20. und 25. BauGB; § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

Der Vorhabensbereich inmitten der Gemeinde Niestetal war schon in historischen Zeiten aus dem Natur- und Landschaftsraum herausgenommen und durch anthropogene Nutzungen überformt worden. Deshalb haben die Festsetzungen zur Eingrünung und Anpflanzung in erster Linie eine städtebauliche Be-

deutung. Neben der Verbesserung bzw. Wahrung ökologischer Funktionen im Siedlungsraum, dienen die grünplanerischen Maßnahmen vor allem

- zur Sicherung und ökologischen Aufwertung der verbleibenden Freiflächen,
- zur städtebaulichen Aufwertung des Wohnumfeldes (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB) und
- zur Gestaltung und Schöpfung des Ortsbildes (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).

Die nachfolgenden Festsetzungen konkretisieren die in der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) bekundete Grundstücksbegrünung und setzen sie in Baurecht um:

Für festgesetzte Anpflanzungen im Geltungsbereich sind ausschließlich die folgenden, ausgewählten, standortgerechten Arten aus der Pflanzliste zum B-Plan Nr. 23 „Hannoversche Straße“ zu verwenden:

Bäume: Stiel-Eiche, Hainbuche, Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Vogelkirsche, Weiß-Birke;

Sträucher: Weißdorn, Gemeine Hasel, Blutroter Hartriegel, Europäisches Pfaffenhütchen, Sal-Weide, Feldahorn, Hainbuche, Schwarzer-Holunder.

Die hier vorgenommene Auswahl aus der Pflanzenliste des B-Plans Nr. 23 „Hannoversche Straße“ (s. dort) berücksichtigt die Standortverhältnisse und die Größe des Planungsbereiches.

Zur Begrünung der Grundstücksfreifläche werden gemäß § 9 (1) Nrn. 20 und 25 BauGB i. V. m. § 91 HBO folgende Festsetzungen vorgenommen:

Gärtnerisch anzulegende Flächen

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist - mit Ausnahme der für Erschließung und Nebenanlagen (Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Zufahrten) beanspruchten Flächen – mindestens zu anteilig 60% gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Von diesen gärtnerisch anzulegenden Flächen sind mindestens anteilig 75% mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Baumpflanzungen zu Stellplätzen

Für je 5 Pkw-Stellplätze ist ein Baum, aus der Pflanzliste (als Hochstamm, Stammumfang mind. 12 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von 5,0 m² zu pflanzen, vor Beschädigung zu schützen und dauerhaft zu unterhalten.

Dachbegrünung

Dächer mit Neigungen $\leq 10^\circ$ (Flachdächer) sind wenigstens zu 75% ihrer Oberfläche (Projektion) extensiv mit lebenden Pflanzen zu begrünen und zu erhalten.

Die vorgenannten Begrünungsfestsetzungen waren bereits in ähnlicher Weise Bestandteil des B-Plans Nr. 23 „Hannoversche Straße“ und hier begründet worden.

Über die vorgenannten Festsetzungen hinausgehende Anpflanzungen sind zulässig und erwünscht, ebenso ergänzende Maßnahmen wie bspw. Fassadenbegrünungen oder eine extensive Grundstücks- pflege unter Verzicht auf Dünger, Unkraut- und Schädlingsbekämpfungsmittel.

Hinweis:

Die festgesetzte Grundstückseingrünung ist bei der Beantragung von Baugenehmigungen durch die Vorlage eines aussagekräftigen Freiflächengestaltungsplanes nachzuweisen.

➤ **Artenschutzrechtlicher Beitrag zur Bauleitplanung**

Die Regelungen zum Artenschutz werden auf Ebene der Bauleitplanung abgeprüft, obschon die Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erst mit der Zulassung eines Bauvorhabens (nach der Baugenehmigung) relevant wird. Eine Bauleitplanung, deren Inhalte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden kann, ist jedoch nicht vollzugsfähig. Mit Blick auf die innerörtliche Lage, der anthropogen seit langem stark beanspruchten und folglich seiner Natürlichkeit weitgehend genommenen Fläche, wird festgestellt:

Pflanzen- und Tierarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie einschließlich Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie sind im Geltungsbereich weder bekannt, noch zu erwarten. Ihnen bietet sich hier kein geeigneter Lebensraum.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1, Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) treten im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben nicht ein.

9. Aufstellung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Belange von Schutzgütern

(§ 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB sowie § 9 (1) Nr. 20. BauGB)

Bei dem Geltungsbereich des VBP – 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 23 „Hannoversche Straße“ handelt es sich um das 1.540 m² große Flurstück-Nr. 75/2 des Investors. Es liegt vollständig im bebauten Innenbereich der Gemeinde Niestetal, Ortsteil Sandershausen. Hinzu kommt eine ca. 93 m² große, anteilige Fläche aus Flurstück-Nr. 137/14, einer nicht ausgebauten Wegeparzelle (Kap. I., Abschn. 2.)

Das Flurstück-Nr. 75/2 liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Hannoversche Straße“. Die hier mit der 2. Änderung zum B-Plan Nr. 23 „Hannoversche Straße“ (2005) zugelassene Nutzung als Autohaus wurde vom Investor inzwischen weitgehend aufgegeben. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – 4. Änderung zum B-Plan Nr. 23 soll eine geeignete Wiedernutzbarmachung der Fläche im Sinne von § 13a BauGB eingeleitet und städtebaurechtlich vorbereitet werden.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Geltungsbereich um eine Fläche handelt, die seit langem in das städtebauliche Geschehen eingebunden war und vollständig baulich genutzt wurde, ist die Pflicht

zur Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts nicht unbedingt abzuleiten. Dessen ungeachtet gelten für das Verfahren die grundsätzlichen Anforderungen nach § 1 Absatz 6 BauGB, nach denen bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange von Schutzgütern wie Umwelt, Natur, Landschaft, Boden, gesunde Wohnverhältnisse usw. zu berücksichtigen sind. Im nachfolgenden Text werden hierzu schutzgutbezogene Einschätzungen vorgenommen unter der Vorausgabe, dass die zur 4. Änderung des B-Plans Nr. 23 vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplanung vollständig realisiert würde:

➤ **Schutzgut – Mensch/ Gesundheit**

Mit Blick auf das Schutzgut – Mensch, insbesondere unter Berücksichtigung von Gesundheit und Gesunderhaltung, sind folgende möglichen Konfliktpotentiale durch das Vorhaben zu betrachten:

- Der Geltungsbereich, selbst als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt, liegt innerhalb größerer mit dem B-Plan Nr. 23 „Hannoversche Straße“ ausgewiesener Mischgebietsflächen (MI). Eine vorhabenbedingte Verstärkung von Konflikten zu benachbarten Nutzungen ist nicht zu prognostizieren.
- Die VE-Planung sieht in den Bereichen oberhalb des Erdgeschosses Wohnnutzungen bzw. wohnähnliche Nutzungen (Beherbergungen) vor. Zum Schutz dieser Wohnnutzungen vor schädlichen Umweltwirkungen sind im VBP – 4. Änderung zum B-Plan Nr. 23 bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt (siehe Kap. II., Abschnitt 7.) Damit werden gesunde Wohnverhältnisse im Geltungsbereich sichergestellt.
- Veränderungen in der Verkehrsführung, mit der Zufahrt von der „Hannoverschen Straße“ aus, sind nicht vorgesehen. Ausreichende Stellplätze werden auf dem Grundstück sowie auf benachbarten Flächen des Eigentümers angelegt. Das erhöhte Verkehrsaufkommen kann bei Einhaltung dieser Vorgaben und Regelungen konfliktfrei bewältigt werden. Über die Festsetzungen im Bebauungsplan (Kap. II., Abschnitte 4. und 5.) hinausgehend, sind ergänzende Regelungen im Durchführungsvertrag erforderlich und hier verbindlich zu vereinbaren.

Schutzgut – Mensch:

Nach Umsetzung, der im Bebauungsplan bzw. im Durchführungsvertrag festgesetzten Maßnahmen, bestehen **keine** erheblichen oder nachhaltigen **Beeinträchtigungen**.

➤ **Schutzgut – Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Der Vorhabensbereich ist lediglich ca. 0,16 ha groß. Er liegt in dem seit langem baulich genutzten Innenbereich von Sandershausen. Das Gebiet wurde mit Blick auf seine ursprüngliche natürliche Ausstattung, das Gelände- und Landschaftsbild historisch vollständig überformt. Wertvolle Naturbestandteile, geschützte Tiere, Pflanzen usw. sind hier weder vorhanden, noch bestehen Voraussetzungen zu ihrer nachhaltigen Ansiedlung.

- Mit der Aufstellung des VBP – 4. Änderungen zum B-Plan Nr. 23 „Hannoversche Straße“ ergeben sich keine negativen Veränderungen, Konfliktverschärfungen usw. gegenüber der dargestellten Bestandssituation.
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Grundstücks- und Dachbegrünung (s. Kap. II., Abschnitt 8.) tragen zur Minderung von nutzungsbedingten Auswirkungen bei.

Schutzgut – Tiere und Pflanzen:

Durch das Vorhaben ergeben sich **keine** negativen **Auswirkungen**.

➤ **Schutzgut – Boden/ Freiflächenverbrauch**

Im Bereich aller beanspruchten Flächen haben in der Vergangenheit mehrmals Bodenveränderungen stattgefunden, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen nachhaltig verändert und sehr stark eingeschränkt wurden.

- Das Vorhaben steht im Einklang zu § 1a (2) BauGB, nach dem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden muss. Neue, bisher unbebaute/ unbefestigte Flächen werden für die Umsetzung des Vorhabens nicht beansprucht sondern bisher bereits bebaute Flächen des Innenbereiches wieder stärker in das städtebauliche Geschehen einbezogen.

Schutzgut – Boden/ Freiflächenverbrauch:

Durch das Vorhaben ergeben sich **keine** negativen **Auswirkungen**.

➤ **Schutzgut - Wasser**

Im Geltungsbereich gibt es keine oberirdischen Gewässer. Die Fläche liegt außerhalb von Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebieten.

- Der Geltungsbereich ist bereits vollständig erschlossen. Tiefergreifende Maßnahmen (bspw. Ausgrabungen für Keller, Leitungsanschlüsse usw.) mit Potential von Grundwassereingriffen oder -beeinträchtigungen finden nicht statt.
- Die Grundstücksentwässerung (Schmutz- und Oberflächenwasser) benutzt die vorhandenen Anschlüsse an die kommunale Entsorgung.
- Der entstehende Einfluss auf die Grundwasserneubildung bleibt marginal und standortbezogen unkritisch.

Schutzgut – Wasser:

Vorhabenbedingt ergeben sich **weder negative Auswirkungen auf das Grundwasser** und seine Neubildung **noch auf Oberflächengewässer**.

➤ **Schutzgut - Luft, Klima**

Das Vorhaben betrifft eine innerörtliche, bereits bebaute Fläche. Ihre Größe von ca. 0,16 ha ist aus Sicht der Klimafunktion unbedeutend.

- Der VBP – 4. Änderung zum B-Plan Nr. 23 setzt die Begrünung des Hauptdaches fest (s. Kap. II., Abschnitt 8.). Damit ergeben sich gegenüber dem Bestand teilklimatische Ausgleiche.

Schutzgut – Luft, Klima:

Vorhabenbedingt sind **keine negativen Auswirkungen** zu begründen.

➤ **Schutzgut – Landschaft/ Stadtbild**

Die ursprüngliche Landschaft im Gebiet wurde seit historischen Zeiten stark verändert. Erholungsfunktionen bestehen nicht.

- Das Vorhaben bindet eine nicht mehr baulich genutzte Fläche wieder deutlicher in die städtebauliche Entwicklung von Sandershausen ein. Die damit verbundenen Auswirkungen auf das Stadtbild sind positiv einzuschätzen.

Schutzgut – Landschaft:

Vorhabenbedingt sind **keine negativen Auswirkungen** zu begründen.

➤ **Schutzgut - Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter, denkmalgeschützten Einzelobjekte oder Gesamtanlagen gibt es im Geltungsbereich nicht. Bodendenkmale sind nicht dokumentiert.

Schutzgut – Kultur- und sonstige Sachgüter:

Das Vorhaben **betrifft keine Belange** von Kultur- und sonstige Sachgütern.

➤ **Schutzgut - Wechselwirkungen**

- Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter sind im Vorhabengebiet aktuell nicht ausgebildet und auch durch die Realisierung der Planung nicht zu erwarten.

Schutzgut – Wechselwirkungen:

Vorhabenbedingt ergeben sich **keine Auswirkungen**.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass der VBP – 4. Änderung zum B-Plan Nr. 23 „Hannoversche Straße“ eine Bebauung vorbereitet, die keine negativen Auswirkungen auf Schutzgüter erwarten lässt. Das Vorhaben ist insofern umweltverträglich.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 (4) HBO)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sind Vorgaben für Baukörper und sonstige Anlagen. Sie werden im VBP – 4. Änderung zum B-Plan Nr. 23 nur festgesetzt bzw. aus vorangegangenen Planungen (B-Plan Nr. 23 und seine 1. und 2. Änderung) übernommen soweit das zielführend und gestalterisch unbedingt erforderlich ist. Diesbezügliche Überregulierungen sollen vermieden und Baugenehmigungsverfahren nicht durch eine Vielzahl an möglichen Ausschlussstatbestände überlastet werden.

➤ **Dach- und Fassadengestaltung**

Gemäß den in der Vorhaben- und Erschließungsplanung (VEP) bekundeten Absichten wird für den Geltungsbereich zum VBP – 4. Änderung zum B-Plan Nr. 23 festgesetzt:

Für Hauptgebäude im Geltungsbereich ist folgende Dachgestaltung zulässig:

Flachdach mit Dachneigung $\leq 10^\circ$, extensiv begrünt

Die im B-Plan Nr. 23 „Hannoversche Straße“ enthaltenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung (s. Planzeichnung zum B-Plan Nr. 23 unter Pktn. 20. und 21.) sind umfangreich und sehr detailliert. Ihre Inhalte zur Dachneigung, -form und -farbe, zu Dachgauben, zur Einbindung von dachinstallierten Solaranlagen sowie zur Fassadengestaltung und -farbe sind heute zu meist überholt bzw. entbehrlich und insoweit städtebaulich nicht mehr zu rechtfertigen. Für die 4. Änderung zum B-Plan Nr. 23 wird deshalb hierauf verzichtet:

Die im B-Plan Nr. 23 „Hannoversche Straße“ enthaltenden planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung gelten nicht für den Geltungsbereich des VBP – 4. Änderung des B-Plans Nr. 23 „Hannoversche Straße“.

Darüber hinaus wird in der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) die beabsichtigte Dach- und Fassadengestaltung konkretisiert, insoweit bekannt und bewertbar gemacht.

Hinweis:

Im VBP – 4. Änderung zum B-Plan Nr. 23 ist die anteilige, extensive Begrünung von Flachdächern, wie im VEP vorgesehen, zwingend festgesetzt (s. Kap. II., Abschnitt 8.). Auf verbindliche Festsetzungen zur Fassadenbegrünung wird verzichtet, sie lässt sich aus der benachbarten Bebauung heraus nicht unbedingt ableiten und begründen.

➤ **Einfriedungen**

Auf einige der recht detaillierten Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 23 zu Einfriedungen wird in der 4. Änderung zum B-Plan Nr. 23 verzichtet. Sie wären aufgrund der Lage, Größe und künftigen Nutzung des Geltungsbereiches nicht zielführend anwendbar. Darüber hinaus sind sie aus der städtebaulichen Lage heraus nicht unbedingt erforderlich. Unter diesem Hintergrund enthält der VBP – 4. Änderung zum B-Plan Nr. 23 folgende Festsetzungen zu Einfriedungen:

An der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen ausschließlich als Laubholzhecke, geschnitten und ungeschnitten, zulässig. Andere Einfriedungsmaterialien sind in Verbindung mit straßenzugewandten Hecken zulässig.

Die Höhe der Einfriedung darf 1,2 m nicht überschreiten. Erforderliche Sichtfelder für den Straßenverkehr sind freizuhalten.

Die weiteren, im B-Plan Nr. 23 „Hannoversche Straße“ und dessen Änderungen enthaltenen Festsetzungen zu Einfriedungen, verlieren für den Geltungsbereich der 4. Änderung zum B-Plan Nr. 23 Gültigkeit.

➤ **Werbeanlagen**

Die nachfolgenden Festsetzungen zu Werbeanlagen aus dem B-Plan Nr. 23 „Hannoversche Straße“, sie wurden dort begründet, werden unkommentiert in den VBP – 4. Änderung zum B-Plan Nr. 23 übernommen:

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind bis zur Höhe-Oberkante (OK) des ersten Obergeschosses (OG) zulässig.

Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an einem Gebäude, darf einen Anteil von 10%, der dazugehörigen Fassadenfläche bis zur OK des ersten OG nicht überschreiten. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zusammenzufassen.

Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung und Lichtwerbung mit grellen Farben sind unzulässig.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan –

4. Änderung zum B-Plan Nr. 23 „Hannoversche Straße“

- Begründung -

(Vorentwurf)

Niestetal, im Juli 2026

