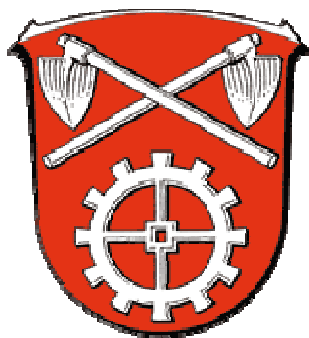




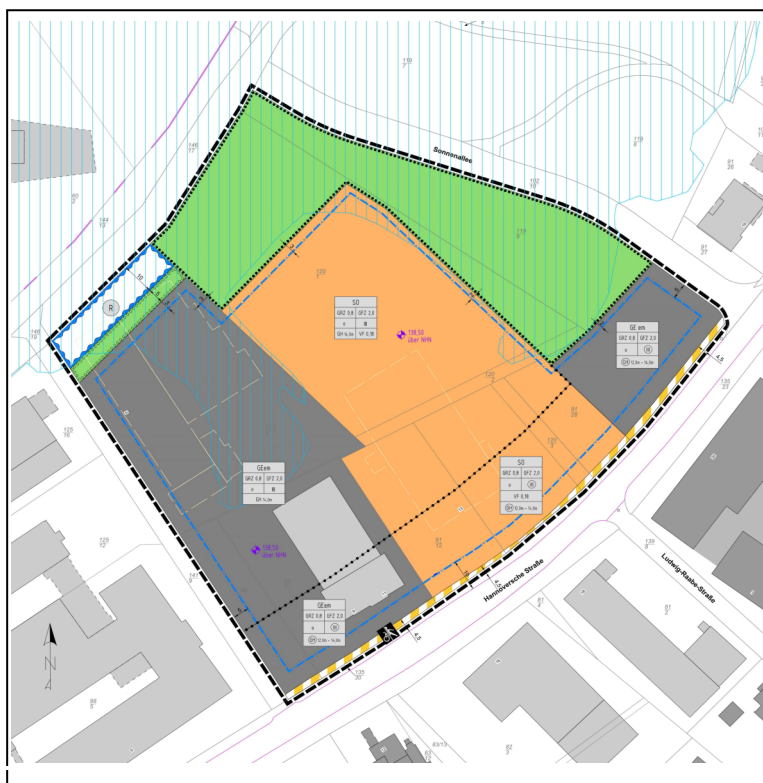
Gemeinde Niestetal

BEBAUUNGSPLAN NR.41

„HANNOVERSCHE STRAßE/ SONNENALLEE“

- BEGRÜNDUNG -

(§ 9 Abs. 8 BauGB)



Ing.-Büro Lüpke + Zischkau Umweltplan

Henschelweg 11, 34392 Ahnatal

☎ : (05 609) 804855 - E-Mail: luepke@lzu.de

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
0. Rechtsgrundlagen und Bestandteile der Bauleitplanung	4
I. PLANUNGSGEGENSTAND	5
1. Begründung des Vorhabens - Veranlassung	5
2. Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 41 - Flächenübersichten	10
3. Einfügung der Bauleitplanung in vorgeordnete Planungen	14
II. PLANUNGSGEGENSTANDSINHALTE	15
Begründung und Erläuterung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 „Hannoversche Straße/ Sonnenallee“	
1. Räumlicher Geltungsbereich	16
2. Art und Maß der baulichen Nutzung; Festsetzung zur Höhenlage	16
2.1. Art der baulichen Nutzung	16
2.2. Maß der baulichen Nutzung; Festsetzungen zur Höhenlage	21
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	24
4. Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen	25
5. Verkehrsflächen	26
6. Ver- und Entsorgungsanlagen	28
7. Verwendung von erneuerbaren Energien	35

	Seite
8. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	36
9. Anpflanzungen und deren Erhalt, Grundstücksbegrünung; Artenschutz	37
10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 (3) HBO)	42
11. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften geltende Festsetzungen, Hinweise (§ 9 (6) BauGB)	44
11.1. Wassergesetzliche Bestimmungen	44
11.2 Naturschutzrechtliche Bestimmungen (BNatSchG)	46
11.3 Belasteter Böden – Kampfmittel	46
11.4 Bestimmungen nach GEG und EEWärmeG	47

ANLAGE

- **„Auswirkungsanalyse zum geplanten Ersatzneubau eines Aldi Lebensmitteldiscounters in Niestetal, Hannoversche Straße“** [Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Köln im September 2020]
- **Ergänzende Stellungnahme vom 09.08.2024 zur Aktualität der Auswirkungsanalyse** zur ALDI-Erweiterung in Niestetal 2020 [Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Köln]

0. Rechtsgrundlagen und Bestandteile der Bauleitplanung

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394), mit Wirkung vom 01.01.2024,
- 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 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802);
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.07.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2024 (GVBl. Nr. 32 S. 582).

BESTANDTEILE DER BAULEITPLANUNG

Die Planungsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 41 „Hannoversche Straße/ Sonnenallee“ bestehen aus:

- **PLANZEICHNUNG zum Bebauungsplanes Nr. 41** (Maßstab 1: 500)
mit den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen
- **BEGRÜNDUNG** (§ 9 (8) BauGB) **zum Bebauungsplanes Nr. 41 -**
Planungsbericht mit Begründung und Erläuterung der städtebaulichen Absichten anhand der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit
ANLAGEN: „Auswirkungsanalyse zum geplanten Ersatzneubau eines Aldi Lebensmitteldiscounters in Niestetal, Hannoversche Straße“,
Ergänzende Stellungnahme vom 09.08.2024 zur Aktualität der Auswirkungsanalyse zur ALDI-Erweiterung in Niestetal 2020
- **UMWELTBERICHT** (gemäß § 2a BauGB) **zum Bebauungsplanes Nr. 41 -**
Auf Grundlage der Umweltprüfung (§ 2 (4) BauGB) beschreibt der Umweltbericht die zum Zeitpunkt der Bauleitplanung frühzeitig ermittelten Umweltauswirkungen mit
ANLAGE: „Artenschutzrechtliche Einschätzung zum Bebauungsplan Nr. 41 „Hannoversche Straße/ Sonnenallee“ der Gemeinde Niestetal im Ortsteil Sandershausen“.

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Begründung des Vorhabens - Veranlassung

In Verantwortung der politischen Vertreter einer Kommune steht es, die Ortsentwicklung unter Wahrung der unterschiedlichen Bürgerbelange voranzubringen. In Wahrnehmung dieser Aufgabe, hatte die Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal am 30.08.2018 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 41 „Hannoversche Straße/ Sonnenallee“ gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

Bei dem etwa 2,07 ha großen Geltungsbereich handelt sich um Flächen im Westen des Niestetaler Ortsteils Sandershausen, die entlang der „Hannoverschen Straße“ (Ortsdurchfahrt der Landesstraße 562) liegen und südseitig bis an die hier nach Kassel heranreichenden gewerblichen Flächen anschließen. Der Geltungsbereich wird schon seit langem baulich genutzt. Hierzu in Kontinuität werden der Bebauungsplan Nr. 41 „Hannoversche Straße/ Sonnenallee“ aufgestellt und damit der zu erhaltende Bestand sowie die Umsetzung künftiger Vorhaben baurechtlich abgesichert. Die derzeit baulich genutzten Flächen im Geltungsbereich sind im Besitz der ortsansässigen SMA Immo GmbH bzw. von Stiftungen (Lukas-/ Markus-/ Jakobus-Stiftung) und Grundstücksgesellschaften (BGB Grundstücksgesellschaft Herten), die in direkter Beziehung zur ALDI-Unternehmensgruppe stehen. In Abstimmung mit den beiden Projektträgern (SMA/ ALDI) plant die Gemeinde Niestetal folgende Entwicklungen für den Geltungsbereich:

- Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO, großflächiger Lebensmittelmarkt ca. 0,72 ha
im Erdgeschoss sowie emissionsarme gewerbliche Mischnutzungen in den zwei zulässigen Obergeschossen
(= Flächen von Stiftungen/ Grundstücksgesellschaften der ALDI-Unternehmensgruppe)
- emissionsarme Gewerbegebietsflächen (GEem) nach § 8 BauNVO ca. 0,77 ha,
(= anteilig: Fläche der SMA Immo GmbH, Niestetal bzw. der Grundstücksgesellschaft der ALDI-Unternehmensgruppe)
- Gewässer-, Grün- und Pflanzflächen ca. 0,55 ha.
(= anteilig: öffentliche Anpflanzung der Gemeinde Niestetal, Flächen der SMA Immo GmbH und Flächen von Stiftungen/ Grundstücksgesellschaften der ALDI-Unternehmensgruppe)
- Verkehrsflächen ca. 0,03 ha.
(= öffentliche Flächen für den möglichen Ausbau eines Radweges)

Aufgrund der bereits vorhandenen Grundstücksanschlüsse werden im Bebauungsplan Nr. 41 keine Festsetzungen zur Erschließung erforderlich.

Um den Bebauungsplan Nr. 41 durchsetzen zu können, erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB die **82. Änderung zum Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) „SO-Läden Sandershausen, Niestetal“**. Auf Antrag der Gemeinde Niestetal hat die Verbandsver-

sammlung des ZRK am 14.02.2023 die Aufstellung der 82. Änderung zum Flächennutzungsplan beschlossen. Die Verfahrensschritte zur 82. Änderung des F-Plans und zur Aufstellung des B-Plans Nr. 41 werden im Parallelverfahren nach § 8 Absatz 3 BauGB durchgeführt.

Vor dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 41 waren die städtebaulichen Absichten und Ziele der Planung in der Gemeindeverwaltung von Niestetal sowie in den kommunalen und interkommunalen Ausschüssen ausgiebig erörtert worden. Die Ausgangssituation wird in dem nachfolgenden Luftbild ersichtlich:



Abbildung: Luftbild - **Geltungsbereich des B-Plans Nr. 41** mit bestehender Bebauung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Hannoversche Straße/ Sonnenallee“ begründet sich durch folgende Sachverhalte:

- **Baurechtliche Sicherstellung des bestehenden Lebensmittelmarktstandortes –
Stärkung der Nahversorgung im Zusammenhang mit der Ortsentwicklung**

In Niestetal gibt es mehrere Märkte für Lebensmittel und Waren des täglichen Bedarfs. Im Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 41 besteht seit langem ein ALDI-Discountmarkt, der momentan über eine Verkaufsfläche von gut 800 m² verfügt. Der Standort liegt direkt an der „Hannoverschen Straße“ also der Hauptdurchfahrt von Sandershausen. Die Zufahrt zum Discountermarkt ist also auf direktem Wege möglich. Stellplätze sind auf dem Grundstück in ausreichender Anzahl vorhanden.

Die Gemeinde Niestetal hatte gemeinsam mit der ProjektStadt Kassel das „Einzelhandels- und Wirtschaftsentwicklungskonzept für die Gemeinde Niestetal“ [Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung

mbH (GMA), Ludwigsburg 2019] erstellen lassen. Darin werden die Gemeinde Niestetal in Gesamtheit als Wirtschafts- und Einzelhandelsstandort bewertet und dahingehende Perspektiven aufgezeigt. Mit Blick auf den ALDI-Markt in Sandershausen enthält das „Einzelhandels- und Wirtschaftsentwicklungskonzept“ folgende wichtige Aussagen: Der Standort wird als autokundenorientierte dezentrale Streulage (Hannoversche Straße/ Gewerbegebiet Sandershausen) an der Gemeindegrenze zu Kassel beschrieben, im Unterschied zum Einzelhandel in den Ortsmittellagen von Sandershausen (= größte Einzelhandelslage von Niestetal) und Heiligenrode. Das Standortumfeld des ALDI-Marktes im südlichen Teil der „Hannoverschen Straße“ ist überwiegend durch Gewerbebetriebe und Bürogebäude geprägt. Im Nahbereich gibt es mit Lidl und Edeka noch andere Lebensmittelmärkte. Der ALDI-Discounter wird aufgrund dieser Wettbewerbssituation und seiner guten Erreichbarkeit (fußläufig und mit Pkw) in der Studie als leistungsfähig bewertet, obgleich *‘immobilienseitiger Investitionsbedarf’* besteht. In diesem Zusammenhang wird ergänzend ausgeführt: *‘Seitens des Betreibers bestehen nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Niestetal Pläne für einen Neubau am Standort. Gemeinsam mit dem Unternehmen SMA soll [...] ein nachhaltiger Modellstandort errichtet werden.’*

Unter diesem Hintergrund und angesichts der zwischenzeitlich konkretisierten Absichten der ALDI GmbH & Co. KG, Hann. Münden, am Standort einen Ersatzneubau mit bis zu 1.300 m² Verkaufsfläche errichten zu wollen, ließ der Investor die **„Auswirkungsanalyse zum geplanten Ersatzneubau eines Aldi Lebensmitteldiscounters in Niestetal, Hannoversche Straße“** [Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Köln im September 2020] erarbeiten. Die Studie ist dieser Begründung in den **ANLAGEN** beigelegt. Sie ermittelt die konkreten Auswirkungen des angestrebten ALDI-Vorhabens unter einer angenommenen Verkaufsfläche des Neubaus von 1.300 m². Im Ergebnis wird festgestellt, dass die infolge der Realisierung des Vorhabens zu erwartenden Umsatzverteilungseffekte *„... zu keiner direkten vorhabeninduzierten Aufgabe eines Nahversorgungsbetriebes und damit zu keiner Schwächung der wohnortnahen Versorgung führen.“* Negativen Auswirkungen auf zentrale örtliche Versorgungsbereiche und solche in Nachbargemeinden sind demnach nicht abzuleiten. Mit Blick auf die Bewertungskriterien nach dem (seinerzeit gültigen) Landesentwicklungsplan Hessen (LEP) 2000 wird resümiert:

- *das Zentralitätsgebot bzw. Kongruenzgebot wird eingehalten,*
- *das städtebauliche Integrationsgebot kann erfüllt werden.*
- *das Beeinträchtungsverbot nach LEP und Regionalplan Nordhessen (RPN) wird eingehalten.*

Zu der Auswirkungsanalyse von 2020 hat die GMA mit Schreiben vom 09.08.2024 eine **ergänzende Stellungnahme** vorgelegt, die dieser Begründung gleichfalls in den **ANLAGEN** beigelegt ist. Hierin wird die Gültigkeit, der in der Auswirkungsanalyse zur ALDI-Erweiterung von 2020 getroffenen Aussagen, weiter bestätigt und explizit festgestellt, dass die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sowie des KEP Zentren durch den Ersatzneubau eingehalten werden.

Auch wegen der vorgenannten Ergebnisse und Aussagen der **Auswirkungsanalyse** steht die Gemeinde Niestetal dem Neubauvorhaben der ALDI-Unternehmensgruppe grundsätzlich positiv gegenüber. Das Vorhaben trägt zur Stärkung der örtlichen Nahversorgung bei und nimmt damit einen positiven Einfluss auf die Ortsentwicklung.

Das derzeitige ALDI-Marktgebäude ist altersbedingt nicht mehr in einem Zustand, der seinen längerfristigen Weiterbetrieb sinnvoll erscheinen lässt. Die Bausubstanz ist soweit angegriffen, dass eine Grundsanierung schon aus rein wirtschaftlichen Erwägungen heraus keinen Sinn mehr macht. Darüber hinaus spiegelt das Objekt, mit Blick auf Nachhaltigkeit und Energieverbrauch, den Baustandard seiner Entstehungszeit wider. Die ALDI Unternehmensgruppe plant aus den geschilderten Gründen den kompletten Neubau des Marktes, der als Modellstandort (s. oben, GMA-Studie) zukunftsweisend und langfristig gestaltet werden soll. Wichtige bauliche Rahmenbedingungen des Neubaus sind die Erweiterung des Marktes bis zu 1.300 m² Verkaufsfläche sowie die Umgestaltung der gesamten Zuliefer- und Parkplatzsituation. Nachhaltigkeitsaspekten wird eine hohe Aufmerksamkeit entgegengebracht. Das betrifft besonders die materielle Gestaltung des Baukörpers, vorgesehene Dach- und Fassadenbegrünungen sowie den Betrieb des neuen Marktes mit regenerativen Energien. Der Zusammenarbeit mit der benachbarten SMA Solar Technology AG kommt hierbei eine wichtige Funktion zu.

Festzustellen ist, dass sich das ALDI-Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) befindet. Gemäß KEP Zentren können Einzelhandelsbetriebe hier zugelassen werden, wenn es sich um eine siedlungsräumlich integrierte Lage handelt, damit das Nahversorgungsnetz ergänzt wird und keine schädlichen Auswirkungen auf vorhandene ZVB zu erwarten sind. Für das ALDI-Vorhaben wurde diese Verträglichkeit in der „Auswirkungsanalyse zum geplanten Ersatzneubau eines Aldi Lebensmitteldiscounters in Niestetal, Hannoversche Straße“ aus dem Jahr 2020 nachgewiesen und mit Schreiben des Gutachters vom 09.08.2024 (beide Unterlagen im ANHANG) nochmals bestätigt.

▪ **Baurechtliche Sicherstellung des bestehenden gewerblichen Standortes –
Erneuerung von baulichen Anlagen**

Der südwestliche Teil des Geltungsbereiches soll im Bebauungsplan Nr. 41 als emissionsarmes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzt werden. Es handelt sich um Flächen der SMA Immo GmbH, die von Norden her an weitere Flächen der SMA anschließen, die in Richtung Kassel bis zur Ortsgrenze von Sandershausen heranreichen. Das gesamte Gebiet an der „Hannoverschen Straße“ wird von dem Unternehmen im weiteren Sinne gewerblich genutzt.

Die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Flächen im Geltungsbereich ergibt sich aus folgenden Gründen: Der Projektträger (SMA) plant am Standort mittelfristig eine grundsätzliche bauliche Um- und Neugestaltung. Hierfür soll der Bebauungsplan Nr. 41 die städtebaulichen und rechtlichen Rahmenbedingungen eröffnen, insbesondere mit Blick auf die spätere Bebauung und gewerbliche Nutzung der Flächen. Die vorhandenen Gebäude werden zunächst unter bautechnischen und wirtschaftlichen Aspekten geprüft, erforderlichenfalls abgerissen oder saniert. Zumindest für den älteren Gebäudekomplex auf dem nordwestlichen Flurstück-Nr. 123/4 (s. oben Luftbild und Planzeichnung) ist bereits jetzt anzunehmen, dass sein vollständiger Rückbau die einzige realistische Option sein wird. Die Bausubstanz dieses Objektes ist stark angegriffen, die Gebäudeausstattung veraltet.

Ein weiterer Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 ist darin begründet, dass bebaute Bereiche der SMA-Flächen im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der „Fulda“ (GWZ 42) und zudem im geschützten Uferstreifen (§ 23 Hessisches Wassergesetz) eines wasserführenden Gra-

bens („Haargraben“ (GWZ 42972)) liegen (s. hierzu Kap. II., Abschnitt 11.). Unter Berücksichtigung der geltenden Bestimmungen des Wasserrechtes, soll hier der Bebauungsplan Nr. 41 Klarheit schaffen, welche Vorhaben auf welchen Flächen der SMA angesichts der Lage im Überschwemmungsgebiet und im Nahbereich eines Gewässers „Haargraben“ künftig möglich bzw. nicht möglich sind.

Als eine weitere Fläche für emissionsarme gewerbliche Nutzungen (GEem) wird im B-Plan Nr. 41 der nordöstliche Bereich des Flurstücks Nr. 91/28 festgesetzt. Auf diesem Standort direkt an der „Hannoverschen Straße“ fanden wenigstens ab Ende des 2. Weltkrieges stets gewerbliche Nutzungen statt (s. hierzu auch unter Kap. II., Abschnitt 6 - Ablagerungen und Altlasten). Nach Abriss der letzten Bebauung, liegt die Fläche heute brach und soll wieder in die bauliche Ortsentwicklung einbezogen werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 41 wird also Baurecht für gewerbliche Flächen (GEem) sichergestellt, verbunden mit Möglichkeiten zum Erhalt und zur Entwicklung von Gewerbestandorten sowie der damit verbundenen Bereitstellung von örtlichen Arbeitsplatzangeboten.

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

Zur Umsetzung der in den vorangegangenen Abschnitten dargestellten Vorhaben ist die Aufstellung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes zwingend erforderlich. So besteht nach § 11 (3) der BauNVO die Notwendigkeit, Bauflächen für großflächige Lebensmittelmärkte (> 800 m² Verkaufsfläche) wie hier vorgesehen, als Sonstiges Sondergebiet (SO) auszuweisen. Gleiches gilt aufgrund der Bestimmungen nach den §§ 5 und 8 BauGB mit Blick auf die hierzu notwendige Änderung zur Anpassung des Flächennutzungsplanes.

Die Vertreter der Gemeinde Niestetal haben sich aus ihrer Verantwortlichkeit heraus diesen Aufgaben und Anforderungen zu stellen. Dazu gehört die vorausschauende Einschätzung und Bewertung möglicher Folgen von Baumaßnahmen für die Orts- und Bevölkerungsentwicklung, für die Gemeinde als Wirtschaftsstandort, aber auch hinsichtlich der Auswirkungen auf Schutzgüter wie Boden, Flächenverbrauch, Natur und Landschaft. Damit verbunden sind Entscheidungen zur Verhinderung oder zur Beförderung von Bauvorhaben. Ein wichtiges Instrumentarium ist in diesem Zusammenhang die Bauleitplanung. Mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Hannoversche Straße/ Sonnenallee“ bekundete die Gemeindevertretung von Niestetal ihren politischen Willen, die Absichten der beiden Projektträger (ALDI/ SMA) zu unterstützen. Damit soll die vielfältige Grundversorgung in der Gemeinde Niestetal erhalten und die gewerbliche Entwicklung, verbunden mit örtlichen Arbeitsplatzangeboten befördert werden.

An bauleitplanerischen Verfahren, so an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Hannoversche Straße/ Sonnenallee“ sowie an der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes „SO-Läden Sandershausen, Niestetal“ werden immer die Öffentlichkeit, die vom Vorhaben betroffenen Behörden und andere Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt. Vorgebrachte Stellungnahmen werden durch die gewählten Vertreter der Gemeinde Niestetal als Träger der Bauleitplanung mit dem Ziel abgewogen, die dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, dabei das Ortsbild zu erhalten und positiv weiterzuentwickeln.

2. Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 41 - Flächenübersichten

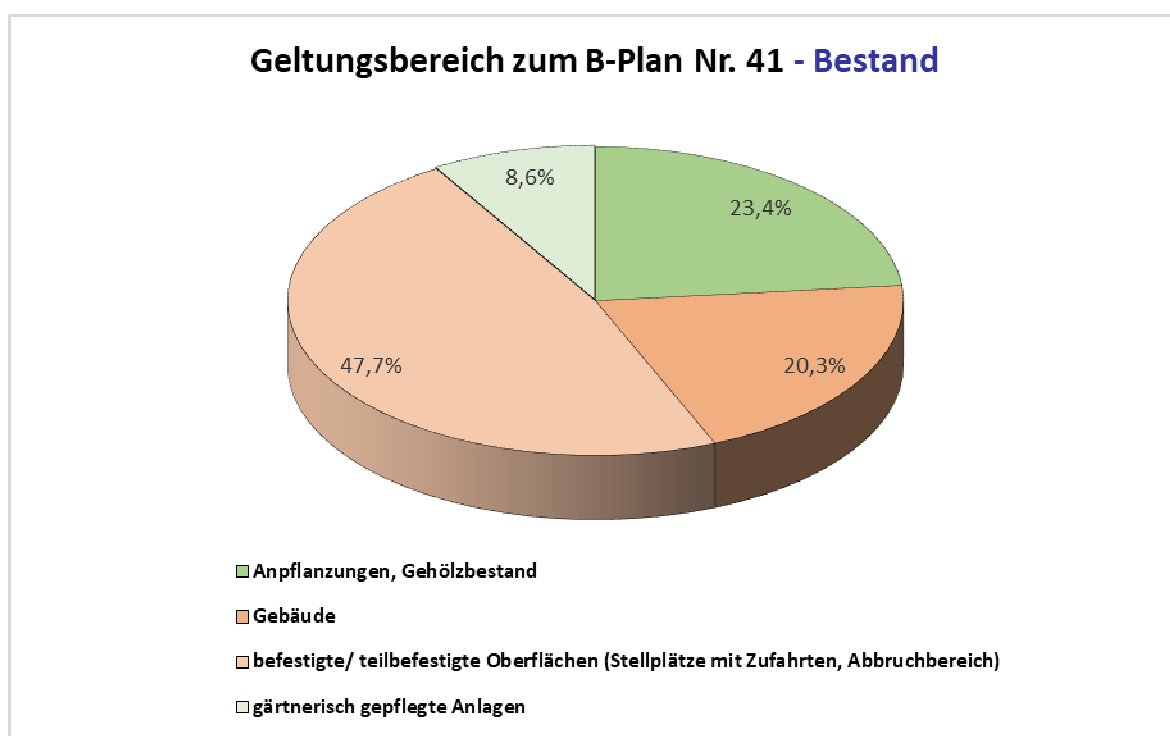
Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 41 ist in der Planzeichnung (s. dort) dargestellt. Er ist ca. 20.702 m² (etwa 2,07 ha) groß und besteht aus den folgenden Flurstücken:

Geltungsbereich	Fläche	Bestand – derzeitige Nutzung und Eigentümer	Bebauungsplan Nr. 41 – Nutzungsfestsetzungen
Gemeinde Niestetal, Ortsteil/Gemarkung Sandershausen			
Flur 9			
Flurstück Nr. 123/4	4.100,4 m ²	gewerblich genutzte Fläche/ SMA Immo GmbH	emissionsarmes Gewerbegebiet, anteilige Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sowie zur Regelung des Wasserabflusses
Flurstück Nr. 90	717,3 m ²		emissionsarmes Gewerbegebiet, anteilig vorgehaltene Verkehrsfläche für die Anlage eines Radweges
Flurstück Nr. 91/1	2.373,4 m ²		
Flurstück Nr. 120/2	306,1 m ²	Lebensmitteldiscounter von 800 m ² Verkaufsfläche mit Stellplätzen und privaten Grünflächen/ Jakobus-, Markus- und Lukas-Stiftung bzw. BGB Grundstücksgesellschaft (ALDI)	Untergeschoss: Lebensmitteldiscounter von bis zu 1.300 m ² Verkaufsfläche/ 1. und 2. Obergeschoss: emissionsarme gewerbliche Mischnutzungen, anteilig Stellplätze, Flächen für private Gehölzanpflanzungen und deren Erhalt sowie für eine vorgehaltene Verkehrsfläche für die Anlage eines Radweges
Flurstück Nr. 91/11	1.281,4 m ²		
Flurstück Nr. 91/12	1.284,3 m ²		
Flurstück Nr. 120/3	201,7 m ²		
Flurstück Nr. 120/1	6.050,7 m ²		
Flurstück Nr. 91/28	1.989,0 m ²	innerörtliche Brachfläche, vormals gewerblich genutzt/ BGB Grundstücksgesellschaft (ALDI)	emissionsarmes Gewerbegebiet, anteilig vorgehaltene Verkehrsfläche zur Anlage eines Radweges
Flurstück Nr. 119/9	2.397,5 m ²	Gehölzanpflanzung/ Gemeinde Niestetal	öffentliche Fläche für Anpflanzungen und deren Erhalt

Die Spalte zu den Festsetzungen in oben stehender Tabelle (s. dort) verdeutlicht, dass sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 keine grundsätzlichen Änderungen für den Standort ergeben werden. Die vorhandenen Nutzungen im Geltungsbereich für emissionsarmes Gewerbe und Lebensmittelhandel werden über den Bebauungsplan Nr. 41 „Hannoversche Straße/ Sonnenallee“ baurechtlich sichergestellt und damit für den Standort in Sandershausen langfristig erhalten.

Wesentliche bauliche Ziele sind der Abriss vorhandener, 'in die Jahre gekommener' Gebäude und die ersatzweise Errichtung von attraktiven Neubauten, die hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeit zukunftsweisend gestaltet und ausgestattet werden. Vorhandene Gehölzanpflanzungen werden erhalten, im Bestand gesichert und entwickelt. Eine derzeit brach liegende, vormalige Gewerbefläche (Fst.-Nr. 91/28) wird im B-Plan Nr. 41 zum großen Teil als emissionsarme Gewerbegebiet (GEem) festgesetzt und somit wieder stärker in die städtebauliche Entwicklung einbezogen. Entlang der ostseitig angrenzenden Ortsdurchfahrt - „Hannoversche Straße“ wird eine streifenartige Verkehrsfläche festgesetzt, um hier die Möglichkeit zur Anlage eines Radweges zu schaffen.

Mit Blick auf die Ausstattung und Nutzung der Flächen im Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 41 „Hannoversche Straße/ Sonnenallee“, ergeben sich folgende Übersichten:

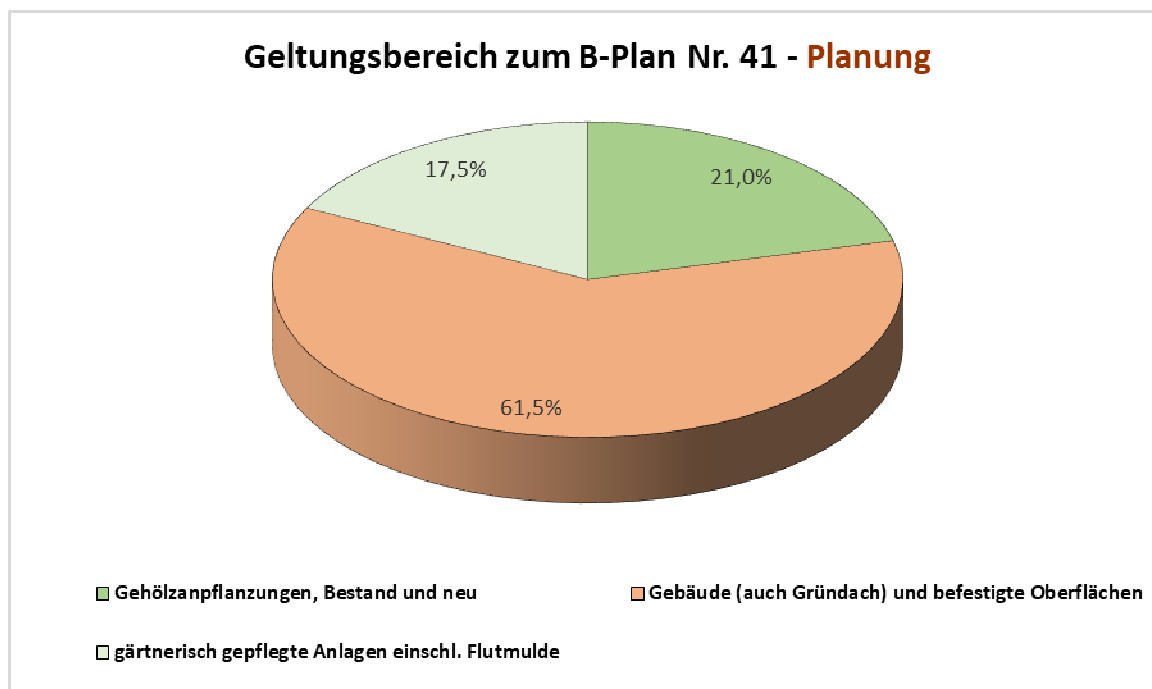


Der Anteil an vollständig bis stark versiegelten Bereichen liegt gegenwärtig bei 68 % der Gesamtfläche. Dafür ausschlaggebend ist, neben den Gebäuden die gut 20 % der Gesamtfläche einnehmen, die Tatsache, dass ca. 48 % der Gesamtfläche befestigte bzw. teilbefestigte Oberflächen sind. Dieser hohe Wert erklärt sich durch die notwendigen Stellplätze und Zufahrten besonders für den ALDI-Markt sowie durch eine Fläche (Fst.-Nr. 91/28), deren frühere gewerbliche Nutzung aufgegebener wurde und die aktuell eine Baubrache ist.

Immerhin gibt es auf gut 23 % der Gesamtfläche Gehölzanpflanzungen. Das ist für eine innerörtliche Lage ein vergleichsweise hoher Anteil. Hierfür ausschlaggebend sind größere Bereiche der ALDI-Fläche, die dem westseitig angrenzenden Gewässer „Haargraben“ (GWZ 42972)) als breiter Gehölzstreifen vorgelagert sind sowie die vollständig bepflanzte, öffentliche Fläche auf Flurstück-Nr. 119/9. Das Grundstück-Nr. 119/9 liegt im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 32 und war hier bereits als Fläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt worden.

Im B-Plan Nr. 41 erfolgt die Übernahme als Fläche für Gehölzanpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB), somit die rechtliche Sicherstellung und der Erhalt des Bestandes.

Mit Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 41 „Hannoversche Straße/ Sonnenallee“ werden als Arten der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung: großflächiger Lebensmittelmarkt (§ 11 BauNVO) sowie emissionsarme Gewerbegebietsflächen (GEem nach § 8 BauNVO) festgesetzt (s. Kapitel II., Abschnitt. 2.). Damit wird die Entwicklung des Vorhabengebietes städtebaulich bestimmt. Entscheidende Änderungen zur Art der baulichen Nutzung werden gegenüber dem Bestand nicht veranlasst. Das verdeutlicht die nachfolgende Flächenbilanz:



Die hier als versiegelt/ teilversiegelt dargestellten Flächen (= Gebäude auch mit Gründach und befestigte Oberflächen) betreffen anteilig folgende, im B-Plan Nr. 41 festgesetzte Nutzungen, bezogen auf die Gesamtflächenbilanz (s. oben):

- Flächenanteile der Gewerbegebiete (GEem) > 31,0 %
- Flächenanteile des Sondergebietes (SO) > 29,0 %
- Flächenanteile für Verkehr (möglicher Radweg) > 1,5 %.

Festzustellen ist zunächst, dass der im Geltungsbereich bestehende Gehölzbestand weitgehend erhalten bleibt und geringfügige randseitige Entnahmen durch Neuanpflanzungen entlang des nordwestseitigen „Haargrabens“ (Gewässer III. Ordnung) kompensiert werden (s. Kap. II.). Für die künftige Baudichte und damit die Versiegelung der Nutzflächen ergibt sich durch die einheitlich festgesetzte Grundflächenzahl GRZ 0.8 eine überprüfbare Beschränkung. Der Anteil an versiegelten Flächen (Gebäude und Oberflächen) wird bei vollständiger Realisierung des Bebauungsplanes mit höchstens 61,5 % erwartet. Hierin eingeschlossen sind Dach- und Fassadenflächen, die gemäß der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 41 (s. Kapitel II.) zu beträchtlichen Anteilen mit lebenden Pflanzen einzugrünen sind.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Nr. 41 Festsetzungen zur anteiligen Begrünung und Pflege der unbebauten Grundstücksflächen (s. Kap. II.), was sich in einem hierfür künftig zu erwarteten Flächenanteil von ca. 17,5 % niederschlägt. Aufgrund dieser Tatsachen, fällt die Bewertung des Vorhabens auch unter Berücksichtigung von naturschutzrechtlichen Belangen, nicht negativ aus. Der Bebauungsplan Nr. 41 veranlasst also keine Eingriffe in Schutzgüter wie Natur, Flächenverbrauch und Landschaft, die über die Bestandssituation hinausgehen. Bereits jetzt schon bauliche genutzte Flächen werden lediglich überplant, bestehende Gebäude und Anlagen abgerissen und durch Neubauten ersetzt, die zukunftsweisend mit anteilig begrünten Dächern und Fassaden ausgestattet sind und die mit erneuerbaren Energieträgern betrieben werden. Der Bebauungsplan Nr. 41 „Hannoversche Straße/ Sonnenallee“ bietet den rechtlichen Rahmen für die künftige städtebauliche Entwicklung und Nutzung des Vorhabenbereiches. Er trägt damit wesentlich zur baulichen Neuordnung im Gebiet bei.

Ergänzend anzumerken ist, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 41 für den gesamten Geltungsbereich (GEem und SO) die Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen (III) festgesetzt und somit zugelassen wird (s. Kapitel II., Abschnitt 2.). Damit ergeben sich im Sinne der Vorgaben des Baugesetzbuches gute Möglichkeiten für eine effiziente Ausnutzung der verfügbaren Bauflächen.

Auf den **UMWELTBERICHT** zum Bebauungsplan Nr. 41 „Hannoversche Straße/ Sonnenallee“ wird an dieser Stelle besonders hingewiesen. Er bilanziert die zugelassenen Eingriffe in Schutzgüter und stellt diesen die im B-Plan Nr. 41 festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegenüber.

3. Einfügung der Bauleitplanung in vorgeordnete Planungen (§ 8 (2) BauGB)

Bebauungspläne sind grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan (= vorbereitende Bauleitplanung) abzuleiten. Niestetal ist Verbandsgemeinde im Zweckverband Raum Kassel (ZRK). Im zurzeit gültigen **Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel** ist der Geltungsbereich vollständig als 'Gewerbliche Baufläche' (G) nach § 5 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt. Der südwestliche Teil des Geltungsbereiches (SMA-Fläche) soll im Bebauungsplan Nr. 41 als emissionsarmes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzt werden. Damit besteht für diese Flächen Konformität zu der Darstellung im Flächennutzungsplan des ZRK. In der nordöstlichen Teilfläche des Geltungsbereiches (ALDI-Flächen) ist der erweiterte Ersatzneubau für den hier bestehenden ALDI-Lebensmittelmarkt vorgesehen. Großflächige Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² - wie hier beabsichtigt - sind gemäß § 11 (3) BauNVO als Sonstige Sondergebiete (SO) auszuweisen und somit innerhalb der im Flächennutzungsplan des ZRK dargestellten 'Gewerblichen Baufläche (G)' nicht zulässig. Der Kommunale Entwicklungsplan Zentren 2015 (KEP) des Zweckverbandes Raum Kassel, er wurde am 10.02.2016 von der Verbandsversammlung beschlossen, ist Teil der gesamt kommunalen Entwicklungsplanung des ZRK. Er bietet ein informelles Planungskonzept zur Standortsteuerung der Einzelhandelsentwicklung im Verbandsgebiet an und nimmt in diesem Zusammenhang die Anforderungen nach § 11 (3) BauNVO auf. Für die Gemeinde Niestetal als Verbandsmitglied im ZRK sind die Inhalte der KEP-Zentren selbstbindend und folglich handlungsleitend.

Aufgrund der Bestimmungen des Baugesetzbuches (§§ 5 und 8 BauGB) ist zunächst eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, damit die Festsetzung einer Sondergebietsfläche, großflächiger Lebensmittelmarkt im Bebauungsplan Nr. 41 in vorgesehener Weise erfolgen kann. Auf Antrag der Gemeinde Niestetal hat deshalb die Verbandsversammlung des ZRK am 14.02.2023 die Aufstellung der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Ziel ist die künftige Darstellung der Änderungsfläche als 'SO-Läden Sandershausen, Niestetal' anstelle der bisher 'Gewerblichen Baufläche' (G). Die **82. Änderung des Flächennutzungsplanes** und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 werden im Parallelverfahren nach § 8 Absatz 3 BauGB durchgeführt.

Im **Regionalplan Nordhessen (RPN 2009)** ist der Geltungsbereich als 'Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand' bzw. teilweise als 'Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz' dargestellt. Eine Abweichung von diesen raumordnungsplanerischen Vorgaben ist mit Blick auf das im Geltungsbereich zum B-Plan Nr. 41 geplante 'Sonstige Sondergebiet, großflächiger Lebensmittelmarkt' (s. hierzu Kap. I., Abschnitt 2.) zwingend erforderlich. Sie ergibt sich aus Ziel 3 Kap. 3.1.3 RPN, wonach großflächiger Einzelhandel nur in Vorranggebieten Siedlung zulässig ist. Im Auftrag der Gemeinde Niestetal hatte der ZRK beim Regierungspräsidium Kassel ein vereinfachtes Zielabweichungsverfahren beantragt, dem vom Zentralausschuss der Regionalversammlung Nordhessen am 06.12.2024 zugestimmt wurde.

Das Vorhaben weicht zugleich auch von den Zielen des **Landesentwicklungsplanes Hessen 2020** ab, weshalb auch hierfür ein Abweichungsantrag gestellt wurde. Die Entscheidung hierüber ist vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Wohnen, Verkehr und ländlicher Raum (HMWEVW) vorzunehmen. Sie steht aktuell (02/2025) noch aus.

II. PLANUNGSINHALTE -

Begründung und Erläuterung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 „Hannoversche Straße/ Sonnenallee“

(§ 9 BauGB in Verbindung mit BauNVO sowie HBO)

Nachfolgend werden die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 41 „Hannoversche Straße/ Sonnenallee“ anhand der vorgenommenen baurechtlichen Festsetzungen erläutert und begründet. Die **Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41** sind Bestandteil der Planzeichnung und dort graphisch dargestellt bzw. im Text der Legende verfasst. Sie sind nachfolgend durch **Fettdruck** hervorgehoben, einzeln aufgeführt und erläutert. Ergänzend zur Begründung der Planinhalte, enthält das vorliegende Kapitel II. auch einige **Hinweise**, die vor allem die spätere bauliche Realisierung des Vorhabens auf Grundlage der hier erstellten Bauleitplanung betreffen.

Hinweis:

Zu den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 41 können nur Ausnahmen und Befreiungen bzw. Abweichungen erteilt werden, wenn die hierfür notwendigen Voraussetzungen gemäß § 31 BauGB bzw. nach § 73 der Hessischen Bauordnung (HBO) vorliegen und hinreichend begründet sind.

Hinweis:

Die Belange, der in § 1 (6) BauGB genannten Schutzgüter wie Boden, Natur, Wasser, Landschaft usw. finden im **UMWELTBERICHT** besondere Berücksichtigung. Der UMWELTBERICHT ist Bestandteil der BEGRÜNDUNG und somit des Aufstellungsverfahrens zum Bauungsplan Nr. 41 „Hannoversche Straße/ Sonnenallee“. Seine wesentlichen Vorgaben zu Maßnahmen und Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft sowie zur Kompensation von vorhabensbedingten Eingriffen wurden als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan Nr. 41 aufgenommen. Sie sind im nachfolgenden Text vor allem unter Abschnitt 9. aufgeführt und erläutert.

Hinweis:

Im Geltungsbereich gibt es bereits bauliche Anlagen (Gebäude, befestigte Oberflächen, erdverlegte Leitungen usw.), die im Zusammenhang mit den bestehenden Nutzungen errichtet wurden und die nach Vorstellung der Eigentümer/ Projektträger (ALDI/ SMA) für künftige Vorhaben weitgehend zurückgebaut werden sollen.

Rechtlich gesehen gilt für bestehende Anlagen Bestandsschutz, ungeachtet der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 41. Bauliche Anlage, die in genehmigter Form errichtet wurden, müssen also trotz Änderung der Rechtslage - hier gemeint die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41, nicht zwingend beseitigt oder abgeändert werden. Darin einbezogen sind Maßnahmen, um den baulichen Bestand funktionsgerecht nutzbar zu erhalten.

1. Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 (7) BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 41 „Hannoversche Straße/ Sonnenallee“ gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.

Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 41 „Hannoversche Straße/ Sonnenallee“ ist ca. 2,07 ha groß. Weiterreichende Erläuterungen zur Lage, Ausstattung, Nutzung und zur eigentumsrechtlichen Situation im Geltungsbereich finden sich unter Kapitel I., Abschnitt 2.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung; Festsetzung zur Höhenlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 21a BauNVO)

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

Was die *Art der baulichen Nutzungen* anbetrifft, werden die bereits bestehenden Nutzungen im Geltungsbereich (Gewerbe, Lebensmittelmarkt) mit dem Bebauungsplan Nr. 41 auf baurechtlich gültiger Grundlage festgesetzt und somit im Wesentlichen für den Standort fortgeschrieben.

Mit Blick auf das *Maß der baulichen Nutzung* werden im Bebauungsplan Nr. 41 konkrete Festsetzungen vorgenommen, die die städtebauliche Entwicklung und Bebauung der Flächen im Geltungsbereich künftig bestimmen und langfristig sicherstellen werden. In diesem Zusammenhang fließen in die Festsetzungen zur baulichen Nutzung spezifische Kriterien mit ein, die sich aus dem städtebaulichen Umfeld und den spezifischen Standortvorgaben ableiten lassen (abschnittsweise Lage im Überschwemmungsgebiet, Orientierung zu Verkehrs- und Versorgungsanschlüssen sowie an vorhandenen Gebäuden, Erhalt bestehender Pflanz- und Grünflächen usw.).

2.1. Art der baulichen Nutzung

Als Nutzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind im Geltungsbereich vorgesehen:

- ein **Sonstiges Sondergebiet (SO)**, **Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandelsbetrieb** nach § 11 (3) BauNVO sowie
- **emissionsarme Gewerbegebiete (GEem)** nach § 8 BauNVO.

Die Aufteilung des Geltungsbereiches nach den vorgenannten Nutzungen ergibt sich zum einen aus der Lage der einzelnen Flächen heraus, zum anderen aus dem Bestand und den wirtschaftlichen Zielsetzungen der jeweiligen Grundstückseigentümer und Projektträger:

- Die Sondergebietsfläche (SO) gehört den Stiftungen/ Grundstücksgesellschaften, die in direkter Verbindung zur ALDI-Unternehmensgruppe stehen. Sobald der Bebauungsplan Nr. 41 Rechtskraft erlangt hat, beabsichtigt der Projektträger, den am Standort bestehenden Lebensmittelmarkt von ca. 800 m² Verkaufsfläche abzureißen und durch einen vergrößerten Neubau mit bis zu 1.300 m² Verkaufsfläche zu ersetzen. Ergänzend zugelassen und somit ermöglicht werden bis zu zwei Vollgeschosse für emissionsarme gewerbliche Mischnutzungen oberhalb dem Erdgeschoss des Lebensmittelmarktes.
- Bei den als emissionsarme Gewerbegebiete (GEem) festgesetzten Flächen handelt es sich zunächst um Grundstücke der SMA Immo GmbH im südlichen Teil des Geltungsbereiches. Sie schließen an ähnlich genutzte Flächen der Eigentümerin in südwestlicher Nachbarschaft an. Die Projektträgerin möchte den gewerblichen Standort zunächst baurechtlich sicherstellen. Ausgehend vom Bestand soll dann die schrittweise Erneuerung/ Sanierung der vorhandenen Gebäude und Anlagen vorgenommen werden. Die Planungsabsichten der SMA sind für den Geltungsbereich derzeit eher mittelfristig ausgerichtet.

Eine weitere Fläche für emissionsarmes Gewerbe (GEem) liegt auf Flurstück-Nr. 91/28 der BGB Grundstücksgesellschaft (ALDI). Die ehemals gewerblich genutzte Fläche entlang der „Hannoverschen Straße“, aktuell eine Brache, soll wieder baulich genutzt und in das städtebauliche Geschehen einbezogen werden. Im Bebauungsplan Nr. 41 erfolgt ihre Festsetzung als emissionsarmes Gewerbegebiet (GEem) mit zwingend dreigeschossigen Bebauung.

➤ **Sonstiges Sondergebiet (SO)**

Hinweis:

Der Kommunale Entwicklungsplan Zentren 2015 (KEP) des Zweckverbandes Raum Kassel bildet ein informelles Planungskonzept zur Standortsteuerung der Einzelhandelsentwicklung im Verbandsgebiet. Für Niestetal als Verbandsgemeinde im ZRK sind die Inhalte des KEP-Zentren selbstbindend und folglich handlungsleitend. Der KEP mit seiner Auflistung zu zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten und deren Zulässigkeiten für den Bereich des Zweckverbandes kann im Internet eingesehen und heruntergeladen werden unter:

<https://www.zrk-kassel.de/entwicklungsplanung/kommunaler-entwicklungsplan-zentren.html>

Niestetal ist von seiner raumordnungsplanerischen Zentralitätsstufe her im RPN 2009 als 'Grundzentrum' eingestuft. Der Niestetaler Ortsteil Sandershausen und somit auch der Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 41 sind im KEP 2015 der 'dezentralen sonstigen Lage' zugeordnet. Er liegt also außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (ZVB). Gemäß KEP Zentren können Einzelhandelsbetriebe an solchen Standorten dennoch zugelassen werden, wenn es sich um eine siedlungsräumlich integrierte Lage handelt, das Nahversorgungsnetz ergänzt wird und keine schädlichen Auswirkungen auf vorhandene ZVB zu erwarten sind. Für das Vorhaben wurde diese Verträglichkeit in der „Auswirkungsanalyse zum geplanten Ersatzneubau eines Aldi Lebensmitteldiscounters in Niestetal, Hannoversche Straße“

aus dem Jahr 2020 nachgewiesen und mit Schreiben des Gutachters vom 09.08.2024 (beide Unterlagen im ANHANG) nochmals bestätigt.

Gemäß § 11 (3) BauNVO besteht für großflächige Lebensmittelmärkte (> 800 m² Verkaufsfläche) und somit für das Vorhaben (Neubau mit bis zu 1.300 m² Verkaufsfläche) die Notwendigkeit zur Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) und damit die Anforderung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41.

Entsprechend der Planzeichnung wird im Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 41 „Hannoversche Straße/ Sonnenallee“ folgende bauliche Nutzung festgesetzt:

Sonstiges Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 (3) BauNVO.

In dem Sonstigen Sondergebiet (SO) sind im Erdgeschoss großflächige Lebensmittelvollsortimenter und -discounter mit den nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten und bis zu einem Verkaufsflächenanteil von maximal 10 % innenstadtrelevanten Randsortimenten gemäß Sortimentskonzept des KEP Zentren 2015 zulässig.

Die zulässige Verkaufsflächenzahl (VF) ist mit 0,18 festgesetzt. Sie gibt an, wie viele m² Verkaufsfläche je m² Grundstücksfläche (SO-Gebiet) maximal zulässig sind. Die zur Ermittlung der VF anzurechnende Grundstücksfläche ergibt sich gemäß § 19 (3) BauNVO analog zur Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ).

Bei einer gesamten SO-Fläche im Geltungsbereich von 7.211 m² Größe kann - unter voller Ausnutzung der festgesetzten Verkaufsflächenzahl (VF) von 0,18 - eine max. Verkaufsfläche von 1.298 m² entstehen. Die zum Vorhaben erstellte „Auswirkungsanalyse zum geplanten Ersatzneubau eines Aldi Lebensmitteldiscounters in Niestetal, Hannoversche Straße“ (s. ANHANG) betrachtet die Folgen einer Markterweiterung für 1.300 m² Verkaufsfläche. Sie stellt hierzu fest, dass die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sowie des KEP Zentren durch den Ersatzneubau eingehalten werden können und dass sich grundsätzlich positive Wirkungen für die Grundversorgung in der Gemeinde Niestetal ergeben.

Oberhalb des Erdgeschosses sind im SO-Gebiet emissionsarme gewerbliche Mischnutzungen zulässig, für die hinsichtlich ihrer Emissionen dieselben Anforderung gelten wie für eine Lage im Mischgebiet (§ 6 BauNVO). Unzulässig sind hierbei:

jegliche Wohnnutzungen, sonstige Gewerbebetriebe, Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Die Festsetzung von emissionsarmen gewerblichen Nutzungen für die Obergeschosse des Sondergebietes entspricht dem typischen Nutzungscharakter in diesem innerörtlichen Bereich von Sandershausen am besten. Explizit ausgeschlossen werden hierbei Wohnnutzungen, da gesunde Wohnverhältnisse, mit Blick auf die zu erwartenden Emissionsbelastungen (insbesondere Lärm) voraussehbar nicht sichergestellt werden könnten. Dagegen sprechen der Betrieb des Lebensmitteldiscounters im SO-Gebiet mit Kundenverkehr und nächtlichen Anlieferungen sowie die bereits vorhandenen Nutzungen im

nahen Umfeld (Straßen, Gewerbebetriebe usw.), von denen keine für das Wohnen gebotene Lärmschutzmaßnahmen abverlangt werden können (Bestandsschutz).

Der Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten ergibt sich schon aus der Situation von Obergeschoss heraus. Weiterer Einzelhandel bleibt besonders mit Blick auf die Nutzungen im Erdgeschoss des SO-Gebietes als großflächiger Lebensmittelmarkt ausgeschlossen.

➤ **Emissionsarme Gewerbegebiete (GEem)**

Entsprechend der Planzeichnung wird im Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 41 „Hannoversche Straße/ Sonnenallee“ folgende bauliche Nutzung festgesetzt:

emissionsarme Gewerbegebiete (GEem) nach § 8 BauNVO.

Bei den emissionsarmen Gewerbegebieten (GEem) im Bebauungsplan Nr. 41 handelt es sich um zwei Teilflächen: Das größere, südlich gelegene Gebiet (s. Planzeichnung) schließt nordseitig an Flächen derselben Eigentümerin, der SMA Immo GmbH, an die gleichfalls als emissionsarmes Gewerbegebiet genutzt werden (= im Geltungsbereich zum B-Plan Nr. 23 „Hannoversche Straße Sandershausen“ gelegen). Die nördlich im Geltungsbereich liegende GEem-Fläche auf Fst.-Nr. 91/28 (s. Planzeichnung), entlang der „Hannoverschen Straße“ ist dem Sondergebiet (SO) vorgelagert. Es handelt sich um eine vormals gewerblich genutzte Brache, die wieder bebaut und gewerblich genutzt werden soll.

Die nachfolgenden Festsetzungen für die Gewerbegebietsflächen (GEem) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen, dass sich hier Vorhaben in den städtebaulichen Bestand einfügen können:

An Nutzungen in den emissionsarmen Gewerbegebieten (GEem) werden hinsichtlich ihrer Emissionen dieselben Anforderungen gestellt wie für die Lage in einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO).

Die emissionsarmen Gewerbegebiete (GEem) dienen vorwiegend der Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe. Zulässig sind

- **Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,**
- **Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.**

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,**
- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,**
- **Gewerbebetriebe, die auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Anteil von bis zu 10 % bzw. bis maximal 100 m² je Betrieb Produkte an den Endverbraucher verkaufen, die sie hier selbst hergestellt, weiterbe- oder -verarbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen bzw. gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.**

Die Genehmigung von ausnahmsweisen Nutzungen setzt immer eine spezifische Betrachtung des Einzelfalls und eine damit verbundene positive Entscheidung der Zuständigen voraus. Sollten also Wohnungen für Betriebspersonal, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke oder andere ausnahmegebundene Nutzungen vorgesehen sein, so sind diese Absichten ausreichend zu begründen und mit Blick auf ihre Zulassung bzw. Nichtzulassung kritisch zu hinterfragen. Dabei sind Einzelaspekte wie der spezifische Flächenanspruch, der tatsächlich nachgewiesene Bedarf und die spätere Frequentierung dieser Anlagen im Zusammenhang mit den damit verbundenen Folgewirkungen wie Verkehrsaufkommen, Lärm, Lichtaustrag, Stellplatzbedarf usw. zu prüfen. Einzelhandel kann in dem festgesetzten Gewerbegebiet (GEem) ausnahmsweise nur dann zugelassen werden, wenn es sich um den Verkauf betrieblich hergestellter Produkte bzw. Leistungen an den Endverbraucher handelt.

Angesichts der Tatsache, dass es sich bei den meisten gewerblichen Flächen im Geltungsbereich um Grundstücke der SMA handelt, ist zu erwarten, dass hier – wie bereits im Bestand - vornehmlich gewerbliche Nutzungen entstehen werden, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Firmenaktivität stehen. Die hier ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind also städtebaulich gesehen eher als perspektivisches und randseitiges Entwicklungsangebot zu verstehen, denn als reale Erwartung.

Gemäß § 1 BauNVO sind in den emissionsarmen Gewerbegebieten (GEem) nicht zulässig

- **selbständige und betriebsgebundene Lagerplätze, die mehr als 30% der überbaubaren Grundstücksfläche einnehmen,**
- **Vergnügungsstätten,**
- **Tankstellen, die Kraftstoffe fossiler Herkunft verkaufen.**
- **Einzelhandel, abgesehen vom ausnahmsweise zugelassenen Verkauf hier betrieblich hergestellter, weiterbe- oder -verarbeiteter Produkte (s. oben).**

Der Ausschluss von Nutzungen im Bebauungsplan Nr. 41, die hier gemäß § 8 BauNVO ggf. zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig wären, begründet sich städtebaulich wie folgt:

Die für gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich festgesetzten Flächen liegen an der „Hannoverschen Straße“ und damit an der örtlichen Hauptdurchfahrt von Niestetal-Sandershausen. Aufgrund dieser Situation, sollen die Flächen eine bauliche Ausstattung erfahren, die dem Charakter des städtebaulichen Umfeldes entspricht. Die Nutzung der Gewerbefläche als großflächiger Lagerplatz wäre in diesem Zusammenhang ungeeignet, weshalb im Bebauungsplan Nr. 41 ein dahingehender Nutzungsausschluss festgesetzt wird. Die Nichtzulässigkeit von Tankstellen für fossile Kraftstoffe im Geltungsbereich ist mit weiteren Gründen zu argumentieren. Zu nennen ist hierbei der Flächenanspruch solcher Anlagen im Verhältnis zur Größe der gesamten gewerblichen Fläche im Geltungsbereich. Darüber hinaus ergeben sich nutzungsbedingt übliche, vermehrte Zufahrten zu einer Tankstelle, verbunden mit Lärmausträgen zur frühen Morgen- und späten Abendzeit. Weitere Argumente, die gegen eine Tankstelle im Vorhabenbereich sprechen, ist ihr Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, auch unter dem Hintergrund, dass große Teile des Geltungsbereiches im Überschwemmungsgebiet der „Fulda“ (GWZ 42) liegen (s. Kap. II., Abschnitt 11.). Darüber hinaus gibt es in Nähe des Vorhabens bereits ausreichende Tankstellenkapazitäten, die keiner zusätzlichen Konkurrenz bedürfen. Mit Blick auf zukunftsweisende Entwicklungen, werden Tankstellen nicht ausgeschlossen, die regenerative bzw. CO₂-neutrale Kraftstoffe vertreiben wie bspw. Ladestationen für Elektrofahrzeugen oder Tankplätze zum Verkauf von ´grünem´ Wasserstoff, Biogas oder synthetischen Kraftstoffen (E-Fuels).

Ähnliche Argumente wie bei Tankstellen gelten für den Ausschluss von Vergnügungsstätten. Auch hier sprechen Flächenanspruch und Besucherverkehr zu nächtllicher Stunde, verbunden mit Lärm und Lichtemissionen gegen ihre Zulassung im Vorhabengebiet.

Der Ausschluss von Einzelhandel ergibt aus sich dem Gebietscharakter, den Zielvorgaben des Kommunalen Entwicklungsplan (KEP) Zentren 2015 sowie wegen des angrenzenden Sonstigen Sondergebietes (SO) für Einzelhandel im Geltungsbereich.

2.2. Maß der baulichen Nutzung; Festsetzungen zur Höhenlage

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bestimmen die städtebauliche Dichte für die Baunutzungsflächen im Vorhabengebiet sowie die zulässige Größe und Höhe von Baukörpern. In diesem Zusammenhang sind Vorgaben erforderlich, die wirksame und fassbare Beschränkungen für die neue Bebauung in allen drei Raumdimensionen herstellen.

Aufgrund der Situierung der Bauvorhabenfläche inmitten der Ortslage von Sandershausen ergeben sich folgende grundsätzlichen Anforderungen:

- Vereinheitlichung der Bauhöhen innerhalb Geltungsbereiches,
- Veranlassung eines weitgehend geschlossenen Erscheinungsbildes von Neubauten/ Ersatzneubauten, verbunden mit einer unspektakulären Anbindung zur Nachbarbebauung,
- Entfaltung einer gestalterischen Wirkung durch Neubauten entlang der „Hannoverschen Straße“ als der zentralen Ortsdurchfahrt, mit Korrespondenz zu der auf der gegenüberliegenden Straßenseite entstandenen Ortsbebauung.

➤ Sonstiges Sondergebiet (SO) und emissionsarmes Gewerbegebiet (GEem)

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Gemäß Planzeichnung ist als Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) im gesamten Geltungsbereich (GEem und SO) gemäß § 16 und § 19 BauNVO festgesetzt: GRZ 0,8.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Hinweis:

Als Grundstücksfläche, ist dabei die gesamte im Sinne der BauNVO als Baugebiet (hier: SO bzw. GEem) festgesetzte Fläche zu verstehen. Einzelberechnungen, bezogen auf jedes katasteramtlich belegte Flurstück, sind hierbei nicht gemeint und folglich auch nicht anzustellen.

Mit der getroffenen Festsetzung besteht innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO) und des emissionsarmen Gewerbegebiets (GEem) die Möglichkeit, die Grundflächen bis 80% zu überbauen. Damit eröffnet sich eine Einheitlichkeit für die Baudichte im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41. Die in § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte für die Grundflächenzahlen in Sonder- (SO) und Gewerbegebieten (GE) von jeweils GRZ 0,8 werden damit erreichbar.

Mit Blick auf den Standort des Geltungsbereiches in der Ortslage von Sandershausen, angrenzend zur Großstadt Kassel, ist es grundsätzlich zielführend, eine optimale Verdichtung mit Blick auf die baulichen Nutzungen anzustreben und somit die in § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte für die Grundflächenzahl in Sonder- (SO) und Gewerbegebieten (GE) von jeweils GRZ 0,8 auszunutzen.

Entsprechend der Planzeichnung ist gemäß § 16 und § 19 BauNVO im gesamten Geltungsbereich (GEem und SO) eine Geschossflächenzahl von GFZ 2,0 (Obergrenze) zulässig.

Durch Festsetzung der Geschossflächenzahl GFZ 2,0 kann im Geltungsbereich (GEem und SO) bspw. eine bebaute Grundfläche von GRZ 0,65 (GEem) vollständig mit III-Vollgeschossen überlagert werden. Die in § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte für die Geschossflächenzahl sowohl in Gewerbegebieten (GE) als auch Sondergebieten (SO) beträgt GFZ 2,4.

Anzahl der Vollgeschosse, Höhe der Baukörper

Die nachfolgenden Vorgaben schränken die höhenmäßige Bebauung im Geltungsbereich verbindlich und wirksam ein:

Mit Blick auf die zulässige Ausbauhöhe (Geschossigkeit und Gebäudehöhe) wird gemäß Planzeichnung für den Geltungsbereich, also die emissionsarmen Gewerbegebiete (GEem) und das Sonstige Sondergebiet (SO), jeweils eine Aufgliederung im Sinne von § 16 (5) BauNVO vorgenommen und planzeichnerisch durch eine Perlschnurlinie kenntlich gemacht.

Gemäß Planzeichnung gelten folgende Festsetzungen zu den Geschosszahlen (Z) und den Gebäudehöhen (GH):

- **Bereiche im SO- und GEem-Gebiet entlang der ostseitig angrenzenden „Hannoverschen Straße“:**
 - **Vollgeschosszahl:** III als zwingender Ausbau,
 - **Gebäudehöhe (GH):** 12,0 m als Untergrenze und 14,0 m als Obergrenze;
- **westlich angrenzende Bereiche im SO- und GEem-Gebiet:**
 - **Vollgeschosszahl:** III als Obergrenze ,
 - **Gebäudehöhe (GH):** 14,0 m als Obergrenze.

Aus Gründen einer effektiven Grundstücksnutzung und des damit verbundenen Freiflächenverbrauchs, ist grundsätzlich der III-geschossige Gebäudeausbau für den gesamten Geltungsbereich anzustreben und folglich im Bebauungsplan Nr. 41 festgesetzt. Die vorgenommene Aufteilung mit Blick auf Einzelwerte zum Maß der baulichen Nutzung ist vor allem städtebaulich zu begründen: Während für die Flächen des Gewerbegebietes (GEem) und des Sonstigen Sondergebietes (SO) im westlichen Teil des Geltungsbereiches, angrenzend an die „Hannoversche Straße“, der Ausbau mit III-Vollgeschossen als zwingend festgesetzt ist, verbunden mit einzuhaltenden Gebäudehöhen von 12,0 m (als Untergrenze) bis 14,0 m (Obergrenze), wird dieser Ausbau hingegen für den östlichen Teil des Geltungsbereiches, als Obergrenze vorgegeben.

Damit wird sichergestellt, dass dreigeschossige Neubauten in dem bis 25 m breiten Abstandstreifen entlang der „Hannoverschen Straße“ zwingend entstehen, die sich an den bereits vorhandenen Be-

stand anpassen, insbesondere zu den Häusern auf der gegenüberliegenden Seite der „Hannoverschen Straße“ sowie zu den SMA-Flächen an der Ortsgrenze zur Stadt Kassel. Mit den dahingehend ausgerichteten Festsetzungen im B-Plan Nr. 41 wird also zur baulichen Harmonisierung entlang der Hauptdurchfahrt in Sandershausen beigetragen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen (GH) können durch technisch notwendige Aufbauten (Lüfter, Schornsteine u. a.) sowie durch Anlagen zur Ausnutzung von erneuerbaren Energien, auf bis zu 15 % der Dachflächen um max. 2,0 m Höhe überschritten werden.

Mit dieser Festsetzung werden Ausschlusskriterien für notwendige Dachaufbauten im Geltungsbereich außer Kraft gesetzt soweit diese über die zugelassene Gebäudehöhe (GH) herausragen sollten. Die damit mögliche Überhöhung der Gebäudeoberkante auf 16,0 m (= GH 14,0 m + 2,0 m) durch Dachaufbauten ist aus städtebaulicher und architektonischer Sicht – auch mit Blick auf die in südlicher und östlicher Nachbarschaft vorhandene Bebauung – als unkritisch und im Einzelfall als hilfreich für die Erteilung von Baugenehmigungen zu sehen.

Festsetzung zur Höhenlage

Das Gelände ist im gesamten Geltungsbereich weitgehend eben. Grund hierfür ist zunächst die natürliche Lage der Flächen im erweiterten Bereich der flachen „Fuldaaue“. Zum anderen handelt es sich um einen innerörtlichen Bereich, der seit langem baulich genutzt wird und in diesem Zusammenhang weitreichend eingeebnet wurde.

Insoweit kann für das gesamte Vorhabengebiet von einer mittleren Geländehöhe von 138,50 m NHN ausgegangen werden. Aus dieser Tatsache heraus, wird folgende Festsetzung für den Höhenbezug in den Bebauungsplan Nr. 41 aufgenommen:

Die zulässige Gebäudehöhe (GH) im Geltungsbereich von 14,0 m entspricht der geodätischen Höhe von 152,50 m üNNH (nachrichtlich: Die Höhe der natürlichen Geländeoberfläche nach § 2 (6) HBO ist mit 138,50 m üNNH anzunehmen.)

Die untere Bezugsebene (=0,0 m) zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) ist also durchweg mit 138,50 m üNNH anzunehmen, so dass sich die zulässige Gebäudehöhe von 14,0 m mit 152,50 m üNNH ergibt. Mit dieser Festsetzung zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist auf bauleitplanerischer Ebene die zulässige vertikale Dimensionierung von Baukörpern für den Geltungsbereich abschließend geregelt.

3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Entsprechend der Planzeichnung sind die überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch festgesetzte Baugrenzen bestimmt.

Um innerhalb des Geltungsbereiches eine örtlich variable Bebauung zu ermöglichen, werden ausschließlich Baugrenzen und keine Bebauungslinien festgesetzt. Zur besseren Lesbarkeit sind in der Planzeichnung die Abstände der dargestellten Baugrenzen zu benachbarten Nutzungen wie Verkehrs- und Pflanzflächen, Nachbargrundstücken usw. vermaßt. Die festgesetzten Baugrenzen sind geschlossen; sie bilden damit ein großes Baufelder für den gesamten Geltungsbereich aus (s. Planzeichnung). Hiervon ausgehend, können die Baugrundstücke im Zuge der späteren Realisierung individuell bebaut und bedarfsweise in weitere Parzellen aufgeteilt werden.

Hinweise:

Die Tiefe der Abstandsflächen von Gebäuden ist in den landesrechtlichen Vorschriften bestimmt, hier nach § 6 HBO. Demgegenüber können sich Abweichungen zu den im Bebauungsplan Nr. 41 durch Baugrenzen festgesetzten Bauabständen ergeben. In diesem Fall gilt folgende Regelung nach § 6 (11) der HBO: „ ... Festsetzungen eines Bebauungsplans, die die Tiefe der Abstandsflächen bindend bestimmen ...“, haben Vorrang.

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO wie Terrassen, Freisitze oder Gewächshäuser, Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO zur Ver- und Entsorgung des Festsetzungsgebietes sowie sonstige nach der HBO zulässige Anlagen wie bspw. Stellplätze, Garagen, Einfriedungen, Stützmauern usw. sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 (5) BauNVO) zugelassen, wenn hierfür die Erforderlichkeit besteht.

Entsprechend der Planzeichnung wird für den gesamten Geltungsbereich (SO und GEem) die offene Bauweise (o) Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit folgenden, hiervon abweichenden Bestimmungen festgesetzt:

Im Rahmen der festgesetzten offenen Bauweise (o) sind im

Sonstigen Sondergebiet (SO)

Gebäudelängen bis max. 75,0 m und im

emissionsarmen Gewerbegebiet (GEem) Gebäudelängen bis max. 65,0 m zulässig.

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise (o) mit seitlichen Grenzabständen festgesetzt. Das entspricht der üblichen Bebauung im städtebaulichen Umfeld des Vorhabens. Dem Gebietscharakter und den für das Sondergebiet (SO) bereits konkreter angedachten Bauwünschen nachkommend, werden Gebäudelängen im Sonstigen Sondergebiet (SO) bis zu 75,0 m und im emissionsarmen Gewerbegebiet (GEem) bis zu 65,0 m zugelassen und (nur) in diesem Punkt von den Bestimmungen der offenen Bauweise (hier zulässige Gebäudelänge max. 50,0 m) abgewichen. Aufgrund der Grundstückszuschnitte ist davon auszugehen, dass sich längere Gebäude quer zum Verlauf der „Hannoverschen Straße“ ausrichten und sie somit die Ansicht der Hauptortsdurchfahrt nicht störend beeinträchtigen werden.

4. Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO sowie der HBO)

Auf Ebene der Bauleitplanung werden im Geltungsbereich keine Flächen für Stellplätze, Fahrradabstellplätze und sonstige Nebenanlagen festgesetzt. Hierzu besteht zum einen kein zwingend zu begründender städtebaulicher Bedarf. Darüber hinaus sollen nicht vorab Zwangspunkte für die von den Eigentümern später selbst festzulegende Verkehrsordnung innerhalb der Grundstücke vorgegeben werden. Das gilt sowohl für die gewerblich genutzten Flächen (GEem), als auch mit Blick auf die Nutzung des Sonstigen Sondergebietes (SO) als großflächiger Lebensmittelmarkt.

Als einzige Festsetzung zu Stellplätzen und Nebenanlagen wird in den B-Plan Nr. 41 aufgenommen:

Stellplätze und Nebenanlagen sind im gesamten Baugebiet (GEem und SO) allgemein zulässig.

Die Festsetzung dient zur Klarstellung im Zusammenhang mit Baugenehmigungsverfahren. Sie bestimmt, dass Stellplätze sowohl innerhalb der überbaubaren als auch der nicht überbaubaren Bereiche angelegt werden dürfen. Das gilt bspw. auch für den Bereich entlang der „Hannoverschen Straße“. Hier besteht also kein Zwang zur Errichtung von Gebäuden. Wie bereits im Bestand, können dort auch Stellplätze für den neuen Lebensmittel-Markt angelegt werden. Unzulässig sind Stellplätze und Nebenanlagen folglich nur auf Flächen, für die nichtbauliche Nutzungen festgesetzt wurden (Flächen für Anpflanzungen und deren Erhalt sowie Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB).

Hinweise:

Die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen in Baugebieten ist über die §§ 12 und 14 BauNVO sichergestellt. Soweit keine Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 festgesetzt sind – wie für den B-Plan Nr. 41 – obliegt die Wahl der Standorte für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zuerst dem Bauherrn/ Grundstückseigentümer. Die allgemeine Herstellungspflicht und örtliche Zulässigkeit dieser Anlagen ergeben sich aus den landesrechtlichen Vorschriften (Hessische Bauordnung):

- Für die Zulässigkeit bzw. Nichtzulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und anderen Nebenanlagen entlang der Nachbargrenzen von Baugrundstücken gelten die Bestimmungen der HBO.
- Die Gemeinde Niestetal hat auf Grundlage der HBO sowie im Zusammenhang mit der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) eine 'Stellplatzsatzung' erlassen. Sie ist seit 20.09.2019 rechtskräftig und auch bei Erstellung von Pkw-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 verbindlich anzuwenden.
- Weitere landesrechtliche Regelungen zur Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen sind mit der Hessischen „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen“ und der Hessischen „Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder“ gegeben. Hier finden sich u. a. auch Regelungen zu Zufahrten, möglichen Rampen, Fahrgassen usw. die Einfluss auf die Gestaltung und Anlage von Stellplätzen, Garagen und Fahrradabstellplätzen und somit mittelbar auch auf die Verkehrssicherheit im Planungsgebiet haben könnten.

Das zuvor angeführte Regelwerk reicht im Allgemeinen aus, um innerhalb des Vorhabengebietes eine genügende verkehrliche Ordnung mit Blick auf die Anordnung und Gestaltung von Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen zu erreichen.

Die nachfolgenden **Hinweise** geben allgemeine Empfehlungen zur späteren Gestaltung von Stellplätzen:

- Pkw-Stellplätze, Garagen und Carports sind möglichst in räumlicher Nähe zu der erschließungswirksamen Straße anzuordnen, um lange Fahrwege auf den Grundstücken zu vermeiden und damit die Flächenversiegelung im Sinne des Bodenschutzes gering zu halten.
- Grundstückszufahrten sind möglichst durch rechtwinkligen Anschluss an die öffentliche Straße herzustellen. Anzahl und Breite von Grundstückszufahrten sind auf das nutzungsbezogen erforderliche Maß einzuschränken.
- Auf Alternativen bei der Gestaltung von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie sonstigen Nebenanlagen wird hingewiesen. In diesem Zusammenhang werden u. a. angeregt:
 - Dachbegrünung von Carports, Garagen und sonstigen Nebenanlagen,
 - Ausbau der Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien zur Versickerung von Niederschlag soweit das von den speziellen Nutzungsanforderungen (Fahrbelastung, Geländeneigung, Versickerungsfähigkeit des Bodenkörpers) her möglich ist,
 - gestalterische Einbindung und Beschattung von Nebenanlagen und Stellplätzen durch Gehölzpflanzungen,
 - Verwendung von Asphaltoberflächen mit hitzeoptimierten Rückstrahleigenschaften (helle Oberflächen mit hohem Albedo-Wert),
 - Überdeckung bzw. randseitige Bestückung von Stellplätzen mit Anlagen zur Ausnutzung von regenerativen Energien.

5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich ist gemäß Planzeichnung eine Verkehrsfläche nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB folgender Besonderer Zweckbestimmung festgesetzt: ´Geh- und Radweg´.

Als einzige Verkehrsfläche im Sinne von § 9 (1) Nr. 11 BauGB wird an der nordostseitigen Grenze des Geltungsbereiches ein Streifen entlang der „Hannoverschen Straße“ festgesetzt. Die Fläche wird von der Gemeinde Niestetal für den möglichen Ausbau eines Geh- und Radweges entlang der „Hannoverschen Straße“ reklamiert. Die grundsätzliche Zustimmung der derzeitigen Eigentümer (ALDI und SMA) zur Festsetzung der Fläche nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB im Bebauungsplan Nr. 41 für den künftig denkbaren Ausbau als Radweg bzw. ergänzenden Gehweg liegt vor. Eigentumsrechtliche Änderungen zu den benötigten Flächen und sonstige Abstimmungen bedürfen später begleitenden Maßnahmen wie einer notariellen Regelung usw.

Der Vorhabenbereich ist verkehrstechnisch voll erschlossen. Die Ausweisung zusätzlicher Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB zum Anschluss des Vorhabengebietes oder zu dessen innerer Verkehrsführung ist nicht erforderlich. Die Zugänge und Zufahrten für den Geltungsbereich, also sowohl für das Sonstige Sondergebiet (Lebensmittelmart) als auch für das emissionsarme Gewerbegebiet (GEem), bestehen ausgehend von der ostseitig angrenzenden „Hannoverschen Straße“ (L562).

In den Bebauungsplan Nr. 41 wird folgende Festsetzung im Sinne der Verkehrsregulierung aufgenommen:

Zu dem Sonstigen Sondergebiet (SO) sind höchstens zwei Zufahrten in maximal 9,0 m bzw. 7,0 m Breite zulässig.

Bereits jetzt gibt es zwei Zufahrten zu dem Lebensmittelmart. Im Zuge des Neubaus ist es denkbar, dass diese Zufahrten verändert bzw. neugestaltet werden. Insoweit bildet die vorgenommene Festsetzung hierfür die allgemeine baurechtliche Grundlage. Sie stellt sicher, dass der Lebensmittelmart auch künftig von der „Hannoverschen Straße“ aus angefahren werden kann. Das betrifft den gesamten Verkehr also Kunden, Zulieferer und das Betriebspersonal. Aufgrund der Tatsache, dass es sich nutzungsbedingt um nicht unerhebliche Verkehrsbewegungen handelt, kommt der einschränkende Regulierung des Verkehrsstroms auf Ebene des Bebauungsplanes – wie mit der vorgenannten Festsetzung vorgenommen – eine regulierende Bedeutung zu.

Hinweis:

Sollten Umgestaltungen an den bestehenden Zufahrten zu der „Hannoverschen Straße“ oder die Neuanlage von Zufahrten zum Geltungsbereich beabsichtigt sein, sind hierfür zuvor detaillierten Planungen bei der zuständigen Fachbehörde, Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement Kassel zur Genehmigung einzureichen.

Die Planung, Regelung und Sicherstellung der Verkehrsordnung auf den Grundstücken, eingeschlossen die Herstellung und Gestaltung der Anlagen für den ruhenden und bewegten Verkehr obliegt den Eigentümern. Dabei sind folgende fachtechnische Aspekte mit einzubeziehen:

- der belastungsbezogene Ausbau der Verkehrsflächen,
- die geregelte Oberflächenentwässerung,
- die Aufteilung von Verkehrsräumen nach Nutzungen des fließenden und ruhenden Verkehrs,
- die sichere Abwicklung zu erwartender Begegnungsfälle,
- die Beleuchtung der Verkehrsflächen,
- die Umgrünung der Stellplatzflächen.

Ergänzend sollten weitere Aspekte der modernen Verkehrsgestaltung in Betracht gezogen und soweit möglich auf den Grundstücken umgesetzt werden wie bspw.

- die Sicherstellung der unbehinderten Mobilität,
- die Auswahl zukunftsweisender und nachhaltiger Oberflächenbeläge wie bspw. Asphaltoberflächen mit hitzeoptimierten Rückstrahleigenschaften, Versickerungspflaster u.a.,
- die Minderung von Verkehrsemissionen und Fahrgeräuschen,

- eine energiesparende Straßenbeleuchtung unter Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes (Insekten, Fledermäuse, Vögel),
- die Erreichbarkeit des Gebietes zu Fuß, mit Fahrrad, Rollstuhl und Kinderwagen,
- die Einrichtung und Gestaltung von Fahrradabstellplätzen.

Hinweis:

Bestehende Anlagen des öffentlichen Verkehrs und ihre Nutzung haben Bestandsschutz. Das schließt ein, dass ausgehend von den Absichten und Zielen des Bebauungsplanes Nr. 41 keinerlei Forderungen oder Entschädigungsansprüche gegenüber der Straßenverkehrsbehörde oder anderen Betroffenen abgeleitet und eingefordert werden können. Der Vorhabenträger der Bauleitplanung hat bedarfsweise die Erforderlichkeit von Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen zu seinen Lasten zu prüfen und falls erforderlich vorzunehmen sowie die in Straßengrundstücken vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen bei den zuständigen Leitungsträgern abzufragen und im Rahmen von Bauarbeiten zu sichern.

6. Ver- und Entsorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 bis 14 BauGB)

Aufgrund der seit langem bestehenden Nutzung, sind die Flächen im Geltungsbereich vollständig erschlossen, zumeist ausgehend von der „Hannoverschen Straße“. Das gilt für alle Ver- und Entsorgungsanschlüsse wie die Trink- und Löschwasserversorgung, die Schmutz- und Niederschlagswasserableitung sowie die Anschlüsse für Energie und Telekommunikation.

Für die innerhalb der Grundstücke verlegten bzw. künftig zu verlegenden Hausanschlussleitungen bzw. -anlagen sind im Bebauungsplan Nr. 41 keine gesonderten Festsetzungen erforderlich.

Hinweis

Nebenanlagen, die der Versorgung des Wohngebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, Fernmeldetechnik etc. dienen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, können im Geltungsbereich gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden auch soweit für diese im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind, gegebenenfalls auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 (5) BauNVO.

Die nachfolgenden **Hinweise** dienen in erster Linie zur Information im Zusammenhang mit der späteren Erschließung des Vorhabengebietes:

– Trinkwasserversorgung- und Brandschutz

Die *Wasserversorgung* erfolgt ausgehend vom öffentlichen Trinkwassernetz, zuständig sind die Gemeindewerke Niestetal. Bestehende Anschlüsse liegen in der „Hannoverschen Straße“.

Es ist davon auszugehen, dass Neubauten die bestehenden Wasserversorgungsanschlüsse uneingeschränkt benutzen und übernehmen können. Von ausreichenden Anschlussverhältnissen mit Blick auf die verfügbare Trinkwassermenge und -qualität sowie den Netzdruck ist auszugehen. Erforderliche

Um-/ Neubauten der Hausanschlüsse finden auf den Grundstücken statt und sind von den privaten Projektträgern vorzunehmen. Wasserrechtliche Genehmigungen nach dem Hessischen Wassergesetz (HWG) sind hierfür nicht erforderlich. Verbindlich einzuhalten ist die aktuell geltende *Wasserversorgungssatzung der Gemeinde Niestetal*.

Auch die *Löschwasserversorgung* muss für den Standort vollständig über das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt werden. Externe Entnahmestellen wie Flachbrunnen oder Oberflächengewässer sind zurzeit nicht vorhanden bzw. benutzbar. Die Schaffung und Nutzung von Regenwasserzisternen ist für die einzelnen Vorhaben zu empfehlen und ggf. zur Ergänzung der öffentlichen Löschwasserbereitstellung einzubauen.

Grundsätzlich sind die allgemeingültigen brandschutztechnischen Grundsätze bei der Bereitstellung der öffentlichen Löschwasserversorgung zu berücksichtigen. In diesem Sinne kommen u. a. folgende Bestimmungen zur Anwendung:

- Die Löschwassermenge ist unter Berücksichtigung des Hessischen Brandschutzgesetzes und unter Beachtung des Regelwerkes "Wasserversorgung, Rohrnetz/ Löschwasser, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" - DVGW Arbeitsblatt W 405 zu planen und zu gewährleisten. Für die Absicherung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind je nach anzuwendendem Löschfall und in Abstimmung mit der Feuerwehr/ dem Kreisbrandinspektor stündlich fallweise 48 m³/h (kleiner Brandfall), 96 m³/h (mittlerer Brandfall) oder 192 m³/h (großen Brandfall) für die Dauer von mindestens zwei Stunden bereitzustellen.
- Der erforderliche Löschwasserbedarf muss in einem 300 m-Umkreis zum Objekt zur Verfügung stehen. Der Abstand der Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) untereinander sollte nicht mehr als 150 m betragen; der Abstand der Löschwasserentnahmestellen zum Objekt nicht mehr als 80 m. In unmittelbarer Objektnähe (< 75 m) sollten für Erstmaßnahmen der Feuerwehr (z. B. Rettung von Menschenleben) wenigstens $\geq$ 48 m³/h Löschwasser verfügbar sein. Der Fließdruck im Netz bei max. Löschwasserentnahme darf 2,5 bar nicht unterschreiten.
- Die HBO fordert, dass für jede Nutzungseinheit mit mindestens einem Aufenthaltsraum in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege vorhanden sein müssen. Gebäude mit zweitem Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr, bei denen Brüstungen von Objekten zum Anleitern > 8 m zur Geländeoberfläche liegen, dürfen nur errichtet werden, wenn die zuständige Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte (Hubrettungsfahrzeuge etc.) verfügt. Falls das nicht der Fall ist, muss der zweite Rettungsweg als solcher baulich regelgerecht hergestellt werden.
- Zu- und Durchfahrten bzw. Durchgänge, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehren sind auf Grundlage von § 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) anzulegen.
- Die Breite der Zufahrten zu und auf den Grundstücken im Vorhabenbereich stellt die problemlose Abwicklung (Zufahrt, Aufstellung) des Rettungsverkehrs sicher. Die „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist anzuwenden.

– **Energieversorgung , fernmeldetechnische Anschlüsse**

Grundversorger für Energie (Strom- und Gasanschluss) sind in Niestetal die Städtischen Werke Kassel, die im Zuge der weiteren Planungen einzubinden sind. Gegebenenfalls ist die Stromversorgung an den neuen Bedarf anzupassen bspw. für Vorhaben mit dem Ziel einer deutlich verstärkten Solarenergienutzung und Stromeinspeisung. Die Energieversorgungsanschlüsse sind im Bestand vorhanden und können benutzt werden. Erforderliche Umbauten für neue Gebäudeanschlüsse finden auf den Grundstücken statt. Sie sind von den privaten Projektträgern zu veranlassen und kostenmäßig zu übernehmen. Neuanschlüsse werden aller Voraussicht nach nicht erforderlich.

Das Straßenbeleuchtungsnetz ist Eigentum der Gemeinde Niestetal und liegt in deren Zuständigkeit.

Auch mit Blick auf die fernmeldetechnische Versorgung mit Telefonkabeln sind die Grundstücke im Geltungsbereich erschlossen. Der Ortsteil Sandershausen wird gegenwärtig zum Teil mit Glasfasertechnik durch die Städtischen Werke Netz + Service GmbH Kassel erschlossen und versorgt. Das Unternehmen verfügt auch über Leerrohrkapazitäten, die ggf. bei einer Anbindung herangezogen werden können. Es wird empfohlen, in der Projektphase sehr früh mit dem Telekommunikationsunternehmen Kontakt aufzunehmen, wenn das Interesse an einer Glasfaseranbindung besteht – Kontakt: Städtischen Werke Netz + Service GmbH - Eisenacher Straße 12, 34123 Kassel, vertreten durch die Geschäftsführer Andreas Kreher und Eike Weldner, Telefon: +49 (0) 561 5745-0, Fax: +49 (0) 561 5745,1234, Internet: <http://www.netzplusservice.de/> [Stellungnahme Landkreises Kassel, Fachbereich Regionalplanung vom 20.01.2025].

– **Abwasser - Schmutzwasserableitung**

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen. Neuanschlüsse oder wesentliche Änderungen auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 41 ergeben sich voraussichtlich nicht. Das gilt sowohl für die Einleitungsmenge als auch mit Blick auf die herkunftsbedingte Abwasserbelastung.

Neu- und Umbauten der Abwasserentsorgung betreffen also höchstens die unmittelbaren Gebäudeanschlüsse auf den Grundstücken. Diese Maßnahmen sind von den privaten Projektträgern zu tragen und nicht genehmigungspflichtig. Grundsätzlich zu beachten und einzuhalten ist die geltende *Entwässerungssatzung der Gemeinde Niestetal*.

– **Abwasser - Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Gemäß § 54 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist Niederschlagswasser explizit als Abwasser definiert, sofern es aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen stammt und gesammelt zum Abfluss kommt. Für Neu- und Umbauten werden bereits vorhandene Bauflächen und befestigte Oberflächen genutzt. Die künftige Flächenversiegelung und damit die Menge und Qualität des zu behandelnden bzw. abzuleitenden Niederschlagswassers verändern sich nicht relevant. Durch die Vorgabe zum Bau von Gründächern (s. Kap. II. Abschnitt 9.) ist als positiver Effekt eine Abflussminderung und –verzögerung zu erwarten.

Neubauvorhaben bieten gute Chancen, um die Thematik – Niederschlagswasserbewirtschaftung und die damit verbundenen Belange wie Grundwasseranreicherung, Entlastung nachgeschalteter Entwässerungssysteme u. a. zu überdenken, neu zu planen und zu gestalten. In diesem Zusammenhang

werden folgende **Anregungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung** für die spätere Erschließung des Planungsgebietes aufgenommen. Über ihre praktische Umsetzung müssen die Bauherren im Einzelfall entscheiden und sich derartige Vorhaben erforderlichenfalls bau-/ wasserrechtlich genehmigen lassen:

- Es ist sicherzustellen, dass kein schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer wie bspw. den nordwestseitig angrenzenden Graben oder in das Grundwasser eingeleitet wird. Anfallendes Niederschlagswasser ist deshalb dem Stand der Technik entsprechend zu behandeln/ zu bewirtschaften. Hierbei sind u. a. folgende Regelwerke der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall) in Anwendung zu bringen:

Arbeitsblatt 102 - Einleitung von Regenwetterabflüssen aus Siedlungsgebieten

in Oberflächengewässer,

Merkblatt 153 – Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser,

Arbeitsblatt 117 – Bemessung von Regenrückhalteräumen,

Arbeitsblatt 118 – Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen,

Arbeitsblatt 138 – Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser.

- Wasserrechtliche Erlaubnisansträge zur Einleitung von Niederschlagswasser in Boden und Gewässer sind beim Landkreis Kassel, Fachbereich 63 – Wasser- und Bodenschutz zu stellen.

Eine Reduzierung der Einleitmenge in die öffentliche Kanalisation ist grundsätzlich anzustreben. In diesem Zusammenhang sind folgende Möglichkeiten zu prüfen und wenn machbar vorzunehmen:

- Die *Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser* dient zur gewünschten Anreicherung der Grundwasservorräte. Sie ist nach geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen erlaubnisfrei soweit der gesetzliche Abstand zum natürlichen Grundwasserstand (mind. 1 m) eingehalten wird und auch andere Grundwasserschutzbelange nicht nachteilig betroffen sind. Für den Geltungsbereich sind die Möglichkeiten der dezentralen Versickerung des anfallenden Niederschlags im Einzelfall, das heißt in Abhängigkeit von Grundstücksnutzung, Geländelage, Grundwasserstand, Bodenverhältnissen (ausreichende Wasserdurchlässigkeit) usw. zu prüfen und soweit möglich anzuwenden.
- Neben der Versickerung in Vegetationsflächen können spezielle Anlagen zur dezentralen Niederschlagsversickerung verwendet werden wie Rigolen, Versickerungsmulden oder perforierte Rohre. Diese müssen nach dem Regelwerk der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Arbeitsblatt 138 geplant und ausgeführt werden. Sickerschächte sind unzulässig.
- Die *Speicherung von Niederschlag* in Rückhalteräumen (Erdbecken, Zisternen, Regenwassertanks usw.) ist im Regelfall baugenehmigungsfrei. Sie dient zur Versickerung, Verdunstung oder zur gedrosselten Abgabe von Niederschlag in die öffentliche Kanalisation bzw. in Oberflächengewässer. Damit verbunden ist der Schutz nachgeschalteter Entwässerungssysteme (Regenwasserkanalisation, Retentionsanlagen, Oberflächengewässer) vor hydraulischer und stofflicher Überlastung.
- Die Nutzung von unbelastetem Niederschlag zur Löschwasserbereitstellung, zur Grundstücksbewässerung und/ oder als häusliches/ industrielles Brauchwasser ist möglich und zu prüfen. Damit verbunden ist zunächst eine Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs. Auch nach den wasserrechtlichen Bestimmungen bedarf das Sammeln von Niederschlag keiner Genehmigung oder Erlaubnis. Um gesundheitliche Gefährdungen bei der Nutzung von Niederschlagswasser als häusliches Brauchwasser zu verhindern, müssen mindestens die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden. Durch Kontrollen u. a. beim Anschluss des Wasserzählers ist sicher-

zustellen, dass durch den Betrieb von Brauchwasseranlagen keine Rückwirkungen in das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz eintreten können. Für auftretende Abflussspitzen ist ein Überlaufanschluss von der Regenwasserspeichereinrichtung an die Kanalisation erforderlich. Als häusliches Brauchwasser genutztes Regenwasser ist in die Schmutzwasserkanalisation abzuleiten, gegebenenfalls wird hierfür eine gesonderte Gebührenabrechnung erforderlich.

- Ergänzend sind bauliche Maßnahmen anzuwenden, die den Abfluss von Niederschlag aus dem Vorhabenbereich verhindern bzw. wirksam verzögern. Zu nennen sind hierbei vor allem begrünte Dächer sowie Materialien und Verlegungsarten zur Oberflächenbefestigung, die eine Versickerung von Niederschlagswasser zulassen bzw. befördern.

Hinweise:

Im Zusammenhang der Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bspw. flüssigen Mineralölen wird auf die Einhaltung der geltenden gesetzlichen Bestimmungen hingewiesen (Hessisches Wassergesetz, Bundesanlagenverordnung für wassergefährdende Stoffe).

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass für Errichtung und Betrieb von Erdwärmesonden eine Erlaubnispflicht gemäß § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht. Der Erlaubnisantrag ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Kassel zu stellen.

Die Reinigung von Fahrzeugen darf nur an dazu zugelassenen Waschanlagen bzw. Waschplätzen vorgenommen werden. Einleitungen von unbehandeltem oder unzureichend vorbehandeltem Abwasser in Oberflächengewässer und/ oder das Erdreich sind grundsätzlich strafbar.

– Abfallentsorgung

Die Erschließung und Bebauung im Geltungsbereich sind unter Einhaltung der Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu organisieren und vorzunehmen. Die nach Landesrecht zuständige Körperschaft für die Abfallentsorgung und deren Organisation ist der Landkreis Kassel, Eigenbetrieb Abfallentsorgung. Er hat die gültige *Abfallsatzung* erlassen. Darüber hinaus sind die „Sicherheits-technischen Anforderungen an Fahrwege, Wendeanlagen und Müllbehälterstandplätze für die Sammlung von Abfällen“ des Eigenbetriebes Abfallentsorgung bei der Planung, Erschließung, Bebauung und späteren Nutzung des Vorhabensgebietes zwingend einzuhalten. Die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen stellen die reibungslose und verkehrssichere Zu- und Abfuhr von dreiachsigen Müllfahrzeugen zum Geltungsbereich sicher.

Um Abfall zu minimieren und Energie zu sparen, sollten Langlebigkeit und Natürlichkeit entscheidende Kriterien für die Verwendung von Baustoffen sein. Folgender Wortlaut ist bei der Erteilung von Baugenehmigungen in den Bauschein aufzunehmen: Entsprechend den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sind Bodenaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch getrennt auf der Baustelle zu erfassen, auf Wiederverwertbarkeit zu prüfen und der geregelten Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen. Schadstoffbelastete Baurestmassen sind als besonders überwachungsbedürftige Abfälle einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese darf erst erfolgen, wenn ein von der zuständigen Behörde bestätigter Entsorgungsnachweis gemäß den geltenden Abfall- und Reststoffüberwachungsbestimmungen vorliegt. Der Abfallerzeuger hat sich vor Übergabe der Abfälle an den Abfallbeförderer davon zu überzeugen, dass dieser eine für die betreffende Abfallart und für das jeweilige Territorium gültige Genehmigung zum Einsammeln und Befördern der betreffenden Abfälle gemäß Abfallgesetz hat. Leistungsanforderungen in Ausschreibungen haben entsprechende Anforderungen zur Abfallbeseitigung in ihre Vorbemerkungen aufzunehmen und in der späteren Bauüberwachung zu gewährleisten.

– **Ablagerungen und Altlasten, Kampfmittel; Boden- und Grundwasserschutz**

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches am direkten Stadtrand von Kassel, muss grundsätzlich von kriegsbedingt vorhandenen Kampfmitteln im Boden ausgegangen werden. Vor Beginn von bodeneingreifenden Maßnahmen sind eine systematische Überprüfung und falls erforderlich die vollständige Beräumung von aufgefundenen Kampfmitteln vorzunehmen. Die Bestimmungen für die Kampfmittelräumung in Hessen sind strikt einzuhalten. Sollten bei der Erschließung des Gebietes Kampfmittel aufgefunden werden, sind die Arbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen. Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern; die nächstgelegene Polizeidienststelle bzw. das zuständige Ordnungsamt sind zu verständigen. Sollte Sanierungsbedarf vonnöten sein, ist eine geeignete Konzeption zu entwickeln und abzuarbeiten.

Die bei dem Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) geführte Altflächendatei des Landes Hessen enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 im Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) folgende Angaben:

1. ALTIS-Nr. 633.020.020-001.130

Status: Altlastenverdächtige Fläche
Flächenart: Altstandort
WZ-Klasse: 4 (max. Gefährdungspotential)
Lage: Gem. Sandershausen, Flur 9, Fst.-Nr. 91/28 (heute SMA)
UTM-Ost 537772,058 UTM-Nord: 5685133, 968

Es handelt sich um den ehemaligen Standort einer Kfz-Werkstatt, Verkaufshalle und zugehöriger Dieseltankstelle, eines Baustoffhandels, von Güternah- und Fernverkehr sowie einer Spedition.

Der Gebäudekomplex wurde abgerissen und dabei fachgutachterlich begleitet.

2. ALTIS-Nr. 633.020.020-001.050

Status: Fläche nicht bewertet
Flächenart: Altstandort
WZ-Klasse: 5 (max. Gefährdungspotential)
Lage: Gem. Sandershausen, Flur 9, Fst.-Nr. 91/12 (heute ALDI)
UTM-Ost 537686,092 UTM-Nord: 5685076, 986

Es handelt sich um den ehemaligen Standort einer/s Tankstelle, Omnibusbetriebes sowie Fleischerei.

Weitere Informationen sind nicht bekannt, da der Altstandort bisher nicht erkundet wurde.

Die Einstufung von Altstandorten/ Altlastenverdachtsflächen in WZ-Klassen gibt mögliche Gefährdungspotentiale aufgrund der Branchenklasse wider, ohne dass nähere Untersuchungsergebnisse oder Informationen zu dem betreffenden Standort vorliegen. Es kann zunächst also nur die Aussage abgeleitet werden, dass Untergrundverunreinigungen aufgrund von Vornutzungen nicht ausgeschlossen werden können.

Hinweise:

Zur weiteren Beurteilung der Sachverhalte ist der Baugrund im Bereich der angezeigten Altstandorte/ Altlastenverdachtsflächen vor Beginn von Baumaßnahmen von einem dafür zugelassenen Fachgutach-

ter altlasten-/ bodenfachlich zu untersuchen und zu bewerten. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind dem RP Kassel, FB 31.1 – Altlasten zwecks Aktualisierung seines Datenbestandes zuzuleiten.

Die Untersuchungen und eventuell erforderliche Sanierungen von Boden-/ Grundwasserschädigungen hat der Investor/ Grundstückseigentümer zu veranlassen und kostenmäßig zu übernehmen.

Sollten sich bei Erd- und sonstigen Bauarbeiten farbliche und geruchliche Auffälligkeiten zeigen, sind diese Arbeiten unverzüglich einzustellen und das Dez. 31.1 - Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz beim RP Kassel ist sofort zu informieren.

Mit dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) wurde eine bundesweit einheitliche, rechtliche Basis für die Anforderungen an den Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen und die Sanierung von Altlasten geschaffen. Darüber hinaus enthält das BauGB eine Vielzahl von Aussagen zum Bodenschutz, so dass sich der direkte Anwendungsbereich des BBodSchG im Rahmen der Bauleitplanung als relativ gering erweist und sich im Wesentlichen auf die nachfolgenden **Hinweise** beschränkt:

- Bei der Erschließung und Bebauung des Baugebietes sind die bodenschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten und einzuhalten. Seit dem 01.08.2023 ist die sog. Mantelverordnung (MantelVO) in Kraft getreten. Sie regelt den Einbau von Ersatzbaustoffen in der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (ErsatzbaustoffV) und den Bodeneinbau in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung.
- Gemäß § 3a des Hessischen Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes ist für jede einzelne Baumaßnahme ein Erdmassenausgleich bzw. eine sinnvolle Verwertung überschüssiger Erdmassen nachzuweisen.
- Die Bodenschonungsklausel des BauGB § 1 Abs. 5, nach welcher mit Grund und Boden schonend umgegangen werden soll, ist einzuhalten. Die Vermeidung nicht erforderlicher Totalversiegelungen sowie einer nicht bedarfsgerechten Parallelführung von Trassen ist im Zusammenhang mit dem sparsamen und schonenden Umgang mit Boden geboten. Unbelasteter Bodenaushub, der bei der Durchführung von Bauvorhaben anfällt, kann auf den Baugrundstücken zur Profilierung verwendet werden. Dadurch entstehende Aufschüttungen sind auch entlang der Grundstücksgrenzen möglich. Sie lösen Abstandsflächen im Sinne der HBO nicht aus.
- Soweit die Verwertung oder Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs nicht Gegenstand anderer Vorschriften ist und die Auf-/ Einbringungsmenge einer Maßnahme über 600 m³ beträgt, ist hierüber eine Anzeige beim Landkreis Kassel, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz gemäß § 4 (3) HAltBodSchG vorzulegen.
- Der Schutz des Bodens vor Erosionen, Verdichtung und Verschlämmung ist während der Bauphase sicherzustellen. Gemäß § 202 Baugesetzbuch (ergänzt durch DIN 18 920) ist im Rahmen von Baugenehmigungen festzuschreiben, dass Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist.

7. Verwendung von erneuerbaren Energien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Die Gemeinde Niestetal ist Mitglied im Bündnis „Hessen aktiv: Die Klima-Kommunen“. Es gilt der Aktionsplan 2012. Die damit verbundenen Ziele zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel werden nur in guter Zusammenarbeit von öffentlicher und privater Hand zu erreichen sein. Nötig werden in diesem Zusammenhang insbesondere Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz und zur Ausnutzung erneuerbarer Energien.

Mit Blick auf den Bebauungsplan Nr. 41 ist festzustellen, dass es sich bei einem der beiden Projektträger um die SMA Solar Technology AG handelt. Die SMA ist als besonders innovatives Unternehmen und als Vorreiterin in Sachen Solarenergietechnik weit über die Bundesrepublik Deutschland hinaus bekannt. Die den Geltungsbereich einfassenden Straßen sind mit „Solaranlagenbäumen“ der SMA bestückt. Aus diesem Grund wurde die nordseitig an den Geltungsbereich angrenzende Straße von der Gemeinde Niestetal „Sonnenallee“ benannt. Unter diesem Hintergrund versteht es sich von selbst, dass die Verwendung erneuerbarer Energien, hier Solarenergie, eine ganz wichtige Rolle bei der künftigen Energieversorgung des Geltungsbereiches spielen wird. Die ALDI-Unternehmensgruppen und die SMA Solar Technology AG haben bereits eine dahingehend ausgerichtete Kooperation abgestimmt. Sie sieht vor, den neuen Lebensmittelmarkt – wahrscheinlich die erste Baumaßnahme in Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 41 – umfangreich mit Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie auszustatten und damit eine Referenz für künftig ähnlich gelagerte Vorhaben zu schaffen. Da es sich bei der Planung um einen Angebotsbebauungsplan handelt und sich die Projektträger und Grundstückseigentümer in Zukunft ändern könnten, erachtet es die Gemeinde Niestetal für hilfreich und zielführend, dass im Bebauungsplan Nr. 41 folgende konkrete Festsetzung zur Nutzung erneuerbarer Energien aufgenommen wurde:

Dachflächen von Neu- und Anbauten im Geltungsbereich (SO und GEem) sind anteilig zu mind. 50 % mit Anlagen zur Ausnutzung bzw. Speicherung von solarer Strahlungsenergie auszustatten.

Darüber hinaus gibt es auf andersgesetzlicher Grundlage umfangreiche und insoweit auch verpflichtende Vorgaben zum ökologischen und nachhaltigen Bauen. Zu nennen sind hierbei das Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG).

Aufgrund der in letzter Zeit eingetretenen politischen und wirtschaftlichen Situation in Europa sowie der damit verbundenen Kostenentwicklung am Energiemarkt ist davon auszugehen, dass Bauherren alle Möglichkeiten aufgreifen werden, um mit Blick auf die Wärme- und Stromversorgung kostengünstig und damit zukunftsweisend zu bauen. Die in diesem Zusammenhang umfangreich gegebenen Fördermöglichkeiten werden mit Sicherheit benutzt. Darüber hinaus wurden mehrere Vereinfachungen in das Landesbaurecht (HBO) übernommen wie die Zulässigkeit von Wärmepumpen in den Abstandsflächen und die Erleichterung und Klarstellung brandschutzrechtlicher Vorgaben für Solaranlagen auf Dächern. Insoweit ist die in den Bebauungsplan Nr. 41 aufgenommene Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 23 zum verpflichtenden Einsatz erneuerbarer Energien nur ein Baustein und ein örtlich begrenzter Beitrag zur Nachhaltigkeit und zur Beförderung der Energiewende unter Reduzierung bzw. Verzicht auf fossile Energieträger.

8. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und zur Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 41 grenzt nordwestseitig an den vorhandenen wasserführenden „Haargraben“, der als Gewässer III. Ordnung (GWZ 42972) eingestuft ist. Darüber hinaus liegen größeren Flächen des Vorhabengebietes im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ der „Fulda“ (GWZ 42) wie in der Planzeichnung (s. dort) informativ dargestellt (s. a. Kap. II., Abschnitt 11.). Aus diesem Hintergrund ist es aus mehreren Gründen (bauliche Belange, Natur- und Gewässerschutz usw.) zielführend, gegenüber dem bestehenden „Haargraben“ einen vorhabenseitigen Schutzraum festzusetzen und im Sinne der Gewässerentwicklung auszubilden.

Auf dem Grundstück des derzeitigen ALDI-Marktes (Flurstück Nr. 120/1) besteht ein solcher Schutzbereich bereits, wegen der hier vorhandenen Gehölzanpflanzung. Diese wird deshalb im Bebauungsplan Nr. 41 gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB zum Erhalt festgesetzt (s. hierzu Kap. II, Abschnitt 9.). Für das an den Graben angrenzende Grundstück (Flurstück-Nr. 123/4) der SMA Immo GmbH besteht ein solcher Schutzbereich gegenwärtig nicht. Im Gegenteil, hier gibt es sogar eine Bebauung, was zumindest mit Blick auf die Bestimmungen für Gewässerrandstreifen nach § 23 HWG als konfliktträchtig einzuschätzen ist. Der Bebauungsplan Nr. 41 greift deshalb seine dahingehenden Möglichkeiten auf, um einen Schutzraum für das Gewässer („Haargraben“) vorhabenseitig bereitzustellen und nimmt dazu folgende Festsetzungen vor:

Gemäß Planzeichnung wird im Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 41 eine Fläche für die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Retentionsmulde nach § 9 (1) Nr. 16 b) BauGB festgesetzt.

Die nach § 9 (1) Nr. 16 b) BauGB festgesetzte Fläche ist als bis zu 1,0 m tiefe Flutmulde anzulegen, gehölzfrei zu begrünen und durch extensive Pflegemaßnahmen als solche zu erhalten.

Die Retentionsmulde übernimmt Schutzfunktionen sowohl gegenüber dem wasserführenden Graben, als auch für den Vorhabenbereich des Bebauungsplanes Nr. 41. Dabei ist die Schutzfunktion in erster Linie durch den bereitgestellten Abstand zwischen diesen beiden Nutzungen gegeben. Das Rückhaltevermögen der Anlage ist als zweitrangig anzusehen, es muss nicht gesondert ausgelegt oder hydraulisch nachgewiesen werden. Das in die Retentionsmulde insbesondere bei Starkregen und Hochwasser ein- bzw. rückfließende und hier angestaute Wasser kann in der Flutmulde versickern bzw. verdunsten und bei voller Füllung überlaufen.

Unter diesem Hintergrund sollen und können die baulichen Eingriffe zur Gestaltung der Anlage gering bleiben. Die Mulde ist bis max. 1 m tief auszuheben. Der anfallende Erdaushub ist vollständig aus dem Überschwemmungsgebiet zu entfernen. Die Schutzbestimmungen für Überschwemmungsgebiete nach §§ 78, 78a und 78c WHG sind einzuhalten. Der Hochwasserabfluss darf nicht negativ verändert werden.

Ein Überlauf zu dem „Haargraben“ (Flachstelle in der Aufmuldung) ist vorzusehen. Weitere technische Vorgaben und Einrichtungen sind nicht erforderlich. Die Pflege erfolgt durch den Grundstückseigentümer. Sie beschränkt sich im Freihalten von Gehölzeinwuchs und auf die notwendige Mahd (ein bis zwei Mal jährlich). Aufgrund der beidseitigen Einfassung der Mulde durch den „Haargraben“ und die vorhabenseitige Anpflanzung (s. hierzu Kap. II., Abschnitt 9.) ist der Zugang zu der Anlage bewusst erschwert.

Ergänzend ist Folgendes festzuhalten: Der im Bebauungsplan Nr. 41 gegenüber dem „Haargraben“ (GWZ 42972) vorhabenseitig festgesetzte Schutzbereich, besteht aus Flutmulde (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB) und begleitender Gehölzpflanzung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB). Er kann erst realisiert werden, nachdem das hier aktuell vorhandene und mit Bestandsschutz versehene Gebäude, einschließlich seiner Gründungen zurückgebaut wurde. Die SMA Immo GmbH als Eigentümerin hat hierzu ihre Zustimmung signalisiert, auch weil die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude inzwischen stark sanierungsbedürftig sind. Der Abriss des Gebäudekomplexes auf Flurstück Nr. 123/4 soll nach Angaben des Projektträgers erfolgen, nachdem der Bebauungsplan Nr. 41 rechtskräftig wird. Neubauten sind dann in diesem Bereich des Grundstücks nach den Vorgaben von Wasserrecht (§ 23 HWG) und Bebauungsplan Nr. 41 nicht mehr zugelassen.

9. Anpflanzungen und deren Erhalt, Grundstücksbegrünung; Artenschutz

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB sowie § 91 (3) HBO)

Festsetzung zur Begrünung und Anpflanzung haben vorrangig eine städtebauliche Bedeutung. Neben der Verbesserung bzw. Wahrung ökologischer Funktionen im Siedlungsraum, dienen grünordnungsplanerische Maßnahmen vornehmlich

- zur städtebaulichen Aufwertung des Arbeits- und Siedlungsumfeldes (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB) sowie
- zur Gestaltung des Ortsbildes (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).

Anpflanzungen und sonstige Grünflächen im innerörtlichen Bereich können dazu beitragen, ökologische Folgen, die mit der Ausweisung, Realisierung und Nutzung von Baugebieten möglich werden, in ihrer negativen Auswirkung zu mindern bzw. zu kompensieren. In diesem Zusammenhang verstehen sich alle nachfolgenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 41 „Hannoversche Straße/ Sonnenallee“:

⇒ **Pflanzenliste**

Für Anpflanzungen im Geltungsbereich sind Arten der folgenden Pflanzenliste zu wählen:

als Hochstämme, Stammumfang mind. 10-12 cm oder Heister, Höhe mind. 150 cm:

Vogel-Kirsche, Feld-Ulme, Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Schwarz-Erle, Weißbuche, Gewöhnliche Traubenkirsche, Schwarz-Erle, Bruch-Weide, Gemeine Eberesche,

als Sträucher, Höhe mind. 100 cm:

Rotbuche, Hainbuche, Gemeiner Liguster, Sal-Weide, Korb-Weide, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Europäisches Pfaffenhütchen, Kornelkirsche, Weißdorn, Gemeine Ha-

sel, Blutroter Hartriegel, Holz-Apfel, Schwarzer-Holunder, Gemeiner Schneeball, Feld-Ahorn, Wildrosen.

Die Pflanzenliste enthält standortheimische Laubgehölze, die für Anpflanzungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 geeignet sind, so vor allem auf den auf nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen (s. unten), aber auch für die Eingrünung unbebauter Flächen oder als unverschnittene und geschnittene Hecken zur Grundstücksabgrenzung.

– Gehölze –Anpflanzungen, Pflege und Erhaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 gibt es bereits größere Flächen, die weitgehend mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt wurden und die sich inzwischen als breite Gebüschstruktur entwickelt haben. Zum einen betrifft das das gesamte Flurstück Nr. 119/9, die nordseitige Fläche im Geltungsbereich entlang der „Sonnenallee“. Dabei handelt es sich um ein öffentliches Grundstück der Gemeinde Niestetal, das im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 32 "Hannoversche Straße / Im Niedernfeld" liegt und hier bereits als Fläche nach § 9 (1) Nrn. 20 BauGB festgesetzt wurde. Mit Übernahme in den Bebauungsplan Nr. 41 findet insoweit eine baurechtliche Überplanung der Fläche statt, die lediglich den Bestand sichert und fortschreibt.

Zum anderen betrifft das angrenzende Bereiche auf den Grundstücken-Nrn. 120/3 und 120/1 (Jakobus-/ Lukas-Stiftung (ALDI)), auf denen sich der Gehölzbestand durch Anpflanzung, möglicherweise auch durch Ausbreitung des Bestandes auf Flurstück-Nr. 119/9 entwickelt hat. Der gesamte Gehölzbestand geht heute ineinander über und bildet einen bewachsenen Komplex von ca. 0,45 ha Größe.

Hinweis:

Nach Aussagen des Dezernats - Forsten, Jagd beim RP Kassel handelt es sich bei dem großflächigen geschlossenen Gehölzbestand um 'Wald' im Sinne des Hessischen Waldgesetzes (HWaldG). Die Rodung bzw. Umgestaltung des Bestandes bspw. auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 41 bedarf deshalb einer Genehmigung nach § 12 (2) HWaldG durch den Landkreis Kassel [Stellungnahme des Dezernats - Forsten, Jagd beim RP Kassel zum Vorentwurf des B-Plans Nr. 41 vom 20.06.2023].

Angesichts der innerörtlichen sonst weitgehend baumfreien Lage, handelt es sich bei dem in Rede stehenden Gehölzbestand aus naturschutzfachlicher Sicht um einen wichtigen Rückzugsraum für Tiere, insbesondere Vögel, Fledermäuse und Kleinsäuger. Zur Sicherstellung der Fläche mit ihren Gehölzbestand, erfolgt im Bebauungsplan Nr. 41 folgende Festsetzung:

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzte Fläche mit ihrem Laubgehölzbestand ist fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Nachpflanzungen aus der Pflanzenliste zu ersetzen.

Ein besonderes planerisches Augenmerk ist darauf zu legen, dass der Vorhabenbereich an ein Fließgewässer III. Ordnung grenzt. Hierbei handelt es sich um den wasserführenden „Haargraben“ (GWZ 42972) im Einzugsbereich der nahen „Fulda“ (s. Planzeichnung, Flurstück-Nr. 146/17). Der südostseitige Uferrandstreifen dieses Grabens liegt im Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 41. Er steht gemäß geltendem Wasserrecht (nach § 23 HWG zu § 38 WHG) unter besonderem Schutz. Die Errich-

tung und wesentliche Änderung von baulichen Anlagen darf hier ebenso wenig stattfinden wie die Entfernung standortgerechter Gehölze (s. a. unter Kapitel II., Abschnitt 11.).

Auch das weiter südlich an die bestehende Anpflanzung grenzende Flurstück-Nr. 123/4 der SMA liegt im Uferbereich des "Haargrabens", für den hier ein Schutzbereich ausgebildet werden soll, der sich wie folgt darstellt: Unmittelbar entlang des Gewässers wird im Bebauungsplan Nr. 41 eine Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 16 b) BauGB zur Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Retentionsmulde festgesetzt (s. hierzu Kap. II., Abschnitt 8.). Dieser Flutmulde ist vorhabenseitig eine 5 m breite Gehölzanpflanzung vorgelagert, die Schutzfunktionen übernimmt und wie folgt festgesetzt wird:

Auf der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25a) festgesetzten Fläche sind Gehölze der Pflanzenliste anzupflanzen, als Hecke gewässernaher Standorte zu entwickeln und zu erhalten, Pflanzdichte: je Baum 5 m², je Heister 3 m², je Strauch 1,5 m². Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Hinweis:

Die geplante gewässernahe Anpflanzung liegt im Überschwemmungsgebiet. Sie ist im Vorfeld der Maßnahme mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel abzustimmen und so auszuführen, dass sie im Hochwasserfall nicht zu einem Abflusshindernis wird. Zulässig sind lediglich Anpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen (s. Bestimmungen nach §§ 38 WHG und 23 HWG).

Die Neuanpflanzung schließt nordseitig direkt an die bereits bestehende nach § 9 (1) Nr. 25 b) festgesetzte Gehölzstruktur auf der benachbarten ALDI-Fläche an.

Die Pflicht zur Umsetzung bzw. zu Erhalt und Pflege der im Bebauungsplan Nr. 41 nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Gehölzanpflanzungen obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern. Nachbarschaftliche Kontakte und Abstimmungen mit der Naturschutz- und der Wasserbehörde beim Landkreis Kassel bspw. zur Artenauswahl und Pflege der Anpflanzung werden angeraten.

Die Gehölzhecken bzw. -gebüsche werden in vollem Maße auf die für private Grundstücke vorgegebene anteilige Eingrünung angerechnet (s. unten - Begrünung von Grundstücksflächen).

– Begrünung von unbebauten Grundstücksflächen und Gebäuden

Als grundsätzliche Anforderung an die Grünordnung im Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 41 wird Folgendes vorgegeben: Frei- und Dachflächen sollen soweit wie möglich begrünt werden.

Grünordnungsplanerischen Aspekten ist demnach bei der Gestaltung der Grundstücke ausreichend Rechnung zu tragen. Damit verbunden sind bspw. Effekte wie die Verschönerung der Gesamtanlage in ihrer Ansicht, teilklimatische Ausgleiche, positive Auswirkungen auf das Ortsbild sowie der reduzierte und verzögerte Niederschlagsabfluss. Die Freiheit des Eigentümers zur Gestaltung seines Grundstücks soll durch nachfolgende Festsetzungen nicht vordergründig eingeschränkt, sondern gezielt ausgerichtet werden:

Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen

Die Grundstücke im gesamten Geltungsbereich (SO und GEem) sind anteilig wenigstens zu 20% als Grünfläche anzulegen, in diesem Sinne gärtnerisch zu pflegen und zu erhalten. Hierbei angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau, auch festgesetzte bzw. funktionelle Anpflanzungen wie Naturhecken zur Grundstücksumgrenzung, die bewachsene Flutmulde (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB), Stellplatzein- grünungen und Flächen von Dachbegrünungen sofern diese über das festgesetzte Maß (s. unten) hinausgehen.

Je angefangenen 400 m² nicht überbauter Grundstücksfläche sind ein hochstämmiger Laubbaum oder alternativ hierzu 5 St. Sträucher bzw. Heister der Pflanzenliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzphase zu ersetzen.

Die Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Grundstücksfläche haben zum einen gestalterische Gründe. Darüber hinaus wird so der vollständigen Versiegelung von Oberflächen, verbunden mit den damit einhergehenden negativen Auswirkungen auf Bodenstruktur, Grundwasserzufluss und Klima entgegengewirkt.

Hinweis:

Gemäß dem novellierten Hessischen Naturschutzgesetz sind Stein-, Schotter- oder Kiesbeete im Gartenbereich verboten. Das dient dazu, diese heute leider vermehrt zu beobachtenden Anlagen im Bereich von Freiflächen zu verhindern. Negative Auswirkungen von Schotterbeeten sind u. a. die Flächenversiegelung, ihr Beitrag zur Klimaerwärmung, der verminderte Niederschlagsabfluss ins Erdreich sowie ihr unnatürliches Erscheinungsbild.

Dachbegrünung

Neu errichtete Dachflächen im Geltungsbereich (SO und GEem) sind zu mindestens 90 % ihrer Draufsicht mit lebenden Pflanzen zu begrünen. Zur Dachfläche nicht mit angerechnet werden Flächen für gebäudetechnisch notwendig Dachaufbauten, begehbare Dachterrassen und verglaste Dachflächen. Die Dachbegrünung ist zu pflegen und zu erhalten.

Fassadenbegrünung

Die Fassaden neu errichteter Gebäude im Geltungsbereich (SO und GEem) sind mindestens zu anteilig 20 % ihrer ansichtigen Oberfläche zu begrünen. Zulässig sind Selbstklimmer, Gerüst- bzw. Schlingkletterer an Gittern, Gerüsten, Seilen und Pfählen, vorgepflanzte Gehölze usw. Die Fassadenbegrünung ist zu pflegen und zu erhalten.

Die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung bedingt wichtige Teilausgleiche für das Vorhabengebiet. Das betrifft insbesondere die Kompensation von Eingriffen in die Schutzgüter Klima/ Luft sowie Wasser, Natur und Stadtbild. Durch ergänzende Festsetzungen zur Handhabung der Dachbegrünung wird gewährleistet, dass die Dächer im gesamten Geltungsbereich gemäß den festgesetzten Flächenanteilen begrünt werden. Eine Dachbegrünung und die Nutzung von Dachflächen zur Gewinnung von Strom oder Wärme aus Sonnenenergie schließen einander nicht aus.

Hinweis:

Die Verantwortlichkeit zur Begrünung der Privatgrundstücke gemäß den Vorgaben dieses Bebauungsplanes obliegt den späteren Grundstückseigentümern/ Projektträgern. Sie haben folglich die dahingehenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf Grundlage von §§ 9 (1) Nrn. 16, 20 bzw. 25 BauGB i. V. m. § 91 der HBO einzuhalten und umzusetzen.

Mit dem Bauantrag ist ein zugehöriger Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem die Umsetzung der vorgegebenen Grundstückseingrünung nachgewiesen sein muss. Der Freiflächengestaltungsplan wird nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung.

Auch nach Realisierung der Anpflanzungen und Eingrünungen ist von dem Grundstückseigentümer der ausreichende Wille und die Bereitschaft abzuverlangen, die entstandenen Grünflächen im Sinne der Festsetzung dieses Bebauungsplanes zu pflegen, zu erhalten und zu entwickeln.

➤ **Besondere Belange des Artenschutzes**

Die Regelungen zum Artenschutz sind auf Ebene der Bauleitplanung abzu prüfen, obschon die Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erst mit der Zulassung eines Bauvorhabens (nach der Baugenehmigung) relevant wird.

Die Prüfung von Verbotstatbeständen und Ausnahmevoraussetzungen des Artenschutzes erfolgte im Rahmen des **UMWELTBERICHTES**, auf den an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen wird. Hierzu wurde begleitend ein **Fachgutachten** erstellt [Artenschutzrechtliche Einschätzung zum Bebauungsplan Nr. 41 „Hannoversche Straße/ Sonnenallee“ der Gemeinde Niestetal im Ortsteil Sandershausen, BANU-Cloos Dipl.-Biol. Torsten Cloos, Spangenberg, 12. April 2024], das dem UMWELTBERICHT als ANLAGE beigelegt ist.

Das Gutachten stellt zusammenfassend fest: *‘Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann für alle geprüften Arten/Artengruppen ... für das Plangebiet ausgeschlossen werden.’* Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Hannoversche Straße/ Sonnenallee“ leitet also keine Maßnahmen oder Nutzungen ein, die zu veränderten Bedingungen oder Einflussnahmen mit Blick auf den Artenschutz führen.

10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 (3) HBO)

Die Festsetzungen zur Baugestaltung verfolgen ausschließlich städtebauliche Ziele.

Grundansatz der vorliegenden Planung ist es, bauordnungsrechtliche Festsetzungen und damit verbunden meist einschränkende Vorgaben, nur in dem Maße vorzunehmen, wie es gestalterisch und mit Blick auf die harmonische Einbindung des Baugebietes in das städtebauliche Umfeld tatsächlich sinnvoll und erforderlich ist. Überregulierungen werden vermieden, insbesondere um spätere Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 41 nicht zu verkomplizieren bzw. zu erschweren und um die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen später unter vertretbarem Aufwand überwachen zu können.

Hinweis

Verstöße gegen bauordnungsrechtliche Festsetzungen sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne von § 86 HBO. Sie können als solche geahndet werden!

– Dach- und Fassadengestaltung

Zur Vereinheitlichung der Dach- und Fassadengestaltung sowie zur Vermeidung auffälliger Baukörperansichten, die den Siedlungsraum, den Verkehrsablauf und die Tierwelt stören könnten, werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 41 aufgenommen:

Die Verwendung von reflektierenden/ spiegelnden Materialien zur Gestaltung von Fassaden und Dächern ist unzulässig. Anlagen zur Solarenergienutzung sind hiervon ausgenommen.

Doppelhäuser und Doppelgaragen müssen jeweils einheitlich in ihrer Dachgestaltung, -neigung und -ausrichtung sein.

Auf weitergehende Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung (bspw. zu Dachformen, Dach- und Fassadenmaterialien und -farben, Einschränkungen zu Dachausbauten wie Erkern, Zwerchgiebel usw.) wird verzichtet. Die heute diesbezüglich erweiterten architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten in Verbindung mit neuen Baumaterialien, veränderten Entscheidungskriterien bspw. durch die Solarenergie- und Regenwassernutzung, zur effizienten Wärmedämmung sowie zur Gestaltung von Dachausbauten usw. sollen weitgehend uneingeschränkt bleiben.

Ergänzend hingewiesen wird auf die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan zur anteiligen Dachbegrünung unter Kap., II., Abschnitt 9.

– Einfriedungen

Entlang öffentlicher Straßen sind Grundstückseinfriedungen nur bis max. 1,50 m Höhe zulässig.

Diese Festsetzung dient zur Einschränkung der Höhe von Grundstücksabgrenzungen und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild und den Verkehr.

Hinweis:

Die Grundstückseigentümer sollten generell kritisch prüfen, ob die Notwendigkeit zur Einfriedung besteht und falls erforderlich, ob diese bevorzugt mit lebenden Naturhecken ausgeführt werden kann. Wenn möglich ist auf die Errichtung von Zäunen und Mauern zu verzichten. Die Pflanzenliste in Kapitel II. Abschnitt 9. bietet einen geeigneten Artenkatalog zur Anlage lebender Grundstückseinfriedungen.

Erforderliche Sichtfelder für den Straßenverkehr sind freizuhalten.

Überbauungen und Anpflanzungen im Bereich von Grundstückszufahrten, die eine Sichtbehinderung für bzw. auf den Straßenverkehr darstellen, sind unzulässig. Die Festsetzung dient der Verkehrssicherheit, sie gilt insoweit auch unabhängig von den Vorgaben im Bebauungsplan Nr. 41.

– **Beleuchtung und Werbeanlagen**

Die Außenwerbung innerhalb des Geltungsbereiches ist auf ein sinnvolles und verträgliches Maß einzuschränken. In diesem Zusammenhang werden folgende bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Sinne von § 91 HBO in den Bebauungsplan Nr. 41 „Hannoversche Straße/ Sonnenallee“ aufgenommen:

Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Selbstleuchtende Werbeflächen sind nur zulässig soweit es sich nicht um Werbung mit wechselndem, bewegtem, projiziertem oder spiegelndem Licht handelt.

Zum Schutz von Tieren und zur Umsetzung der Vorgaben nach dem Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland vom 18.08.2021 (BGBl. I 2021 S. 3908) wird ergänzend folgende Festsetzung in den Bebauungsplan Nr. 41 aufgenommen:

Die Außenbeleuchtung im Geltungsbereich ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm, arten-, insbesondere insektenfreundlich zu gestalten und auf das nachweislich notwendige Maß zu beschränken. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistehende Röhren und rundum strahlende Leuchten sind unzulässig.

11. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften geltende Festsetzungen;

Hinweise (§ 9 (6) BauGB)

Die nachfolgenden nach anderen gesetzlichen Vorschriften geltenden Festsetzungen und Hinweise betreffen den Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 41 „Hannoversche/ Sonnenallee“ unmittelbar. Sie werden deshalb im Sinne von § 9 (6) BauGB explizit in den Bebauungsplan mit aufgenommen:

11.1 Wassergesetzliche Bestimmungen (HWG/ WHG)

– Oberirdisches Fließgewässer „Haargraben“ (GWZ 42972)

Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 41 „Hannoversche Straße/ Sonnenallee“ grenzt an den wasserführenden „Haargraben“ (s. Planzeichnung, Fst-Nr.146/17), der als Fließgewässer III. Ordnung ausgewiesen ist. Die an die Grabenparzelle angrenzenden Grundstücke im Geltungsbereich liegen damit abschnittsweise innerhalb des Gewässerrandstreifens, der gemäß geltendem Wasserrecht (§ 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) zu § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)) im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich (§§ 30 und 34 BauGB) fünf Meter breit ist.

Die für den Gewässerrandstreifen des „Haargrabens“ (GWZ 42972) zutreffenden wasserrechtlichen Bestimmungen gemäß § 23 HWG zu § 38 WHG gelten unabhängig vom Bebauungsplan Nr. 41. Sie sind zu berücksichtigen und einzuhalten.

Auszugsweise (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) gelten für Gewässerrandstreifen gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) folgende Verbote:

- Einsatz und Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Pflanzenschutzmittel zur Verhütung von Wildschäden,
- Pflügen in einem Bereich von vier Metern,
- Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch.

Einleitungen in Gewässer sind erlaubnispflichtig.

Dieser Hinweis ist zu berücksichtigen falls Einleitungen aus dem Geltungsbereich (bspw. von unbelastetem Niederschlagswasser) in den angrenzenden „Haargraben“ (GWZ 42972) beabsichtigt sein sollten.

– **Überschwemmungsgebiet**

Große Teile des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 41 „Hannoversche Straße/ Sonnenallee“ liegen innerhalb des ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes HQ₁₀₀ der „Fulda“ (GWZ 42).

In der Planzeichnung ist nach § 9 (6) BauGB der im Geltungsbereich liegende Teil des nach § 13 HWG behördlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ₁₀₀ der „Fulda“ nachrichtlich dargestellt. Die für Überschwemmungsgebiete zutreffenden Schutzvorschriften gemäß §§ 78, 78a und 78c Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gelten unabhängig vom Bebauungsplan Nr. 41. Sie sind zu berücksichtigen und einzuhalten.

Überschwemmungsgebiete sind gem. § 76 (1) Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen oder für Hochwasserentlastung und Rückhaltung beansprucht werden. Ihre Festsetzung erfasst nach § 76 (2) WHG mindestens die Gebiete, in denen ein Hochwasser statistisch einmal in 100 Jahren (HQ₁₀₀) zu erwarten ist.

In Überschwemmungsgebieten, so auch für die betroffenen Teile im Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 41, gelten die Schutzbestimmungen der §§ 78, 78a und 78c WHG. Unzulässig ist insbesondere die Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen und die Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen sowie anderer den Hochwasserabfluss behindernder Gegenstände. In Ausnahmefällen kann die obere Wasserbehörde die Ausweisung neuer Baugebiete und die untere Wasserbehörde Anlagen und sonstige Gegenstände genehmigen. Auch wenn ein neues Baugebiet genehmigt worden ist, bedürfen später die einzelnen Gebäude zusätzlich einer wasserrechtlichen Genehmigung/ Zustimmung.

Hinweise:

[Stellungnahme des Landkreises Kassel, untere Wasserbehörde vom 11.07.2024 zum Entwurf des B-Plans Nr. 41]

- Auf Grund der Lage im Überschwemmungsgebiet wird auf die „Hochwasserschutzfibel- Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen verwiesen, die unter <https://www.fib-bund.de/inhalt/Themen/Hochwasser/> zum Download bereit steht.
- Die Errichtung von baulichen Anlagen in Überschwemmungsgebieten bedarf in jedem Fall einer wasserrechtlichen Genehmigung. Sofern hierfür ein Bauantrag erforderlich wird, kann die Genehmigung im Benehmen und im Rahmen des Bauantragsverfahrens erfolgen. Andernfalls ist beim Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreises ein gesonderter Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung einzureichen. Die Unterlagen (sowohl im Bauantragsverfahren als auch in einem gesonderten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren) müssen die Anforderungen gemäß § 78 Abs. 5 WHG erfüllen und sind entsprechend nachzuweisen.
- Die untere Wasserbehörde weist ausdrücklich darauf hin, dass durch ihre grundsätzliche Zustimmung zum Vorhaben keine Ersatzansprüche für eventuell durch Hochwasser verursachte Schäden hergeleitet werden können.

11.2 Naturschutzrechtliche Bestimmungen (BNatSchG)

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange, werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan Nr. 41 eingetragen:

- **Gehölze dürfen ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln (vom 1. März bis zum 30. September) entfernt werden.**
- **Die Bestimmungen des „Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften“ sind in der jeweils gelten aktuellen Fassung verbindlich und einzuhalten!**

11.3 Belasteter Böden - Kampfmittel

Folgende Eintragung wird in die Planzeichnung zum Bebauungsplanes Nr. 41 aufgenommen:

Für den gesamten Geltungsbereich muss grundsätzlich von kriegsbedingt vorhandenen Kampfmitteln im Boden ausgegangen werden. Vor Beginn von bodeneingreifenden Maßnahmen, sind eine systematische Überprüfung und falls erforderlich die vollständige Bäumung von aufgefundenen Kampfmitteln vorzunehmen. Die Bestimmungen für die Kampfmittelräumung in Hessen sind strikt einzuhalten.

Aufgrund der Lage des Vorhabenbereiches nahe der im 2. Weltkrieg samt Umland bombardierten Stadt Kassel, ist grundsätzlich mit dem Auftreten von Kampfmitteln im Boden zu rechnen. Der für Hessen zuständige Kampfmittelräumdienst beim RP Darmstadt wurde deshalb an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 beteiligt.

Solange keine anderslautenden Stellungnahmen vorliegen, sind folgende **Hinweise** zu beachten:

Für Flächen, auf denen durch Nachkriegsbebauung bereits mind. 5 m tiefe Bodeneingriffe stattfanden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen erforderlich. Auf allen anderen Flächen, auf denen Abbruch- oder Bauarbeiten sowie Baugrunduntersuchungen geplant sind, ist zuvor die systematische, EDV-gestützte Sondierung auf Kampfmittel bis in 5 m Tiefe erforderlich.

Sollte eine Fläche nicht sondierfähig sein (bspw. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau etc.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden. Es ist mit einem Lageplan zu dokumentieren und zu bescheinigen, dass und auf welchen Flächen die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden; das angewendete Detektionsverfahren ist zu benennen. Dienstleister einer Kampfmittelräumung sind vom Auftraggeber (Eigentümer o. a.) darauf hinzuweisen, dass für die Dokumentation der Räumdaten in Hessen das Modul KMIS-R entwickelt wurde. Es ist kostenlos abrufbar

unter: <http://www.rp-darmstadt.hessen.de>. Hierzu sind die überprüften und beräumten Flächen mit Koordinaten einzumessen. Nach Abschluss der Arbeiten durch eine Fachfirma sind der Lageplan und die KMIS-R-Datei an den Kampfmittelräumdienst zu übersenden. Die Kosten der Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Berechtigten (Eigentümer etc.) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind dementsprechend von diesem selbst an eine Fachfirma zu beauftragen und zu bezahlen.

11.4 Bestimmungen nach GEG und EEWärmeG

Mit der nachrichtlichen Übernahme des nachfolgenden Hinweises (§ 9 (6) BauGB) in den Bebauungsplan Nr. 41 „Hannoversche Straße/ Sonnenallee“ und seine Planzeichnung wird das Thema - Energiewende in den Fokus gerückt. Damit wird unterstrichen, dass es sich hierbei um ein wichtiges Anliegen, aller Verfahrensbeteiligter handelt:

Die zum Zeitpunkt von Bauantragsstellungen bzw. zum Zeitpunkt der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen des Gebäude-Energie-Gesetzes (GEG) und des Erneuerbaren-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) bzw. deren dann aktuell geltenden gesetzlichen Nachfolgeregelungen sind einzuhalten.

Die Gemeinde Niestetal ist verstärkt darum bemüht, den Nachhaltigkeitszielen von Bund und Land Hessen bis 2050 Rechnung zu tragen. Das gilt auch für Baugebiete, die klimaschonend, bestenfalls klimaneutral entwickelt und umgesetzt werden sollen. Die Gemeinde ist dem Bündnis „Hessen aktiv: Die Klima-Kommunen“ beigetreten.

Künftige Schwerpunkte bei der Erschließung, Bebauung und Nutzung von Baugebietsflächen sind die Energieeffizienz, die Verwendung erneuerbarer Energien, innovative Methoden der Stromspeicherung, Sektorenkopplungen (Verkehr, Wärme, Strom) und umweltfreundlicher Verkehr. In diesem Zusammenhang werden hier folgende Maßnahmen/ Themen stichpunkthaft genannt, die zum Teil auch Eingang in den Bebauungsplan Nr. 41 gefunden haben:

- Verzicht auf die Verwendung fossiler Energieträger,
- Nutzung erneuerbarer Energien,
- Maßnahmen zum Regenwasserrückhalt auf den Grundstücken,
- Begrünung von Dächern und Fassaden,
- Verbot von Schotterbeeten auf den Privatgrundstücken,
- Verwendung vorwiegend langlebiger und nachhaltiger Ressourcen, Baustoffe usw.

Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang auf dahingehende Festsetzungen, Hinweise und Anregungen in den vorangestellten Abschnitten des Kapitels II.

Gemeinde Niestetal

Bebauungsplan Nr. 41 „Hannoversche Straße/ Sonnenallee“

- BEGRÜNDUNG -

Niestetal, im März 2025

