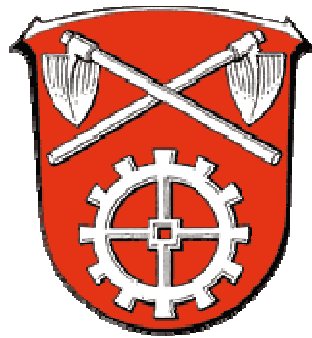




Gemeinde Niestetal

Bebauungsplan Nr. 41

„Hannoversche Straße/Sonnenallee“

- Zusammenfassende Erklärung -

(§ 10a BauGB)

Ing.-Büro Lüpke + Zischkau Umweltplan

Henschelweg 11, 34392 Ahnatal

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

Dem nach § 10 BauGB als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 41 „Hannoversche Straße/ Sonnenallee“ wird hiermit eine **Zusammenfassende Erklärung** (§ 10a BauGB) beigelegt. Sie gibt Auskunft über die Art und Weise wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanungsverfahren berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen die Planung nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die Zusammenfassende Erklärung wird im Internetportal der Gemeinde Niestetal eingestellt und ist damit als Bestandteil des Planwerkes der Öffentlichkeit frei zugänglich.

➤ **Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 41 „Hannoversche Straße/ Sonnenallee“**

Bei dem etwa 2,07 ha großen Geltungsbereich handelt sich um ein Gebiet im Westen des Niestetaler Ortsteils Sandershausen, das entlang der „Hannoverschen Straße“ (Ortsdurchfahrt der Landesstraße 562) liegt und südseitig bis an die Ortsgrenze zu Kassel heranreicht. Der Geltungsbereich betrifft in der Gemarkung Sandershausen, Flur 9 die Flurstücke-Nrn. 90, 91/1, 91/11, 91/12, 91/28, 119/9, 120/1, 120/2, 120/3 und 123/4.

Er wird schon seit langem baulich genutzt. Hierzu in Kontinuität wurde der Bebauungsplan Nr. 41 „Hannoversche Straße/ Sonnenallee“ aufgestellt und damit der zu erhaltende Bestand sowie die Umsetzung künftiger Vorhaben baurechtlich abgesichert. Mit Aufstellung des B-Plans Nr. 41 bestimmte die Gemeinde Niestetal folgende städtebauliche Entwicklung für den Geltungsbereich:

- Sonstiges Sondergebiet (SO nach § 11 BauNVO), großflächiger Lebensmittelmarkt ca. 0,72 ha, im Erdgeschoss sowie bauliche Mischnutzungen in zwei zulässigen Obergeschossen
- emissionsarme Gewerbegebietsflächen (GEem nach § 8 BauNVO) ca. 0,77 ha,
- Gewässer-, Grün- und Pflanzflächen ca. 0,55 ha,
- Verkehrsfläche für einen möglichen Radweg ca. 0,03 ha.

Um den Bebauungsplan Nr. 41 „Hannoversche Straße/ Sonnenallee“ rechtlich durchsetzen zu können, erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB die **82. Änderung zum Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) „SO-Läden Sandershausen, Niestetal“**.

Darüber hinaus wurden vereinfachte Zielabweichungsverfahren zum Regionalplan Nordhessen 2009 und zum Landesentwicklungsplan Hessen 2020 erforderlich und durchgeführt.

➤ **Anlass und Ziele der Bauleitplanung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Hannoversche Straße/ Sonnenallee“ ergaben sich keine grundlegenden Änderungen für den Standort. Die vorhandenen Nutzungen im Geltungsbereich für emissionsarmes Gewerbe und Lebensmittelhandel wurden baurechtlich sichergestellt und damit langfristig für den Standort in Sandershausen erhalten.

Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 41 „Hannoversche Straße/ Sonnenallee“ bestanden deshalb in folgenden Sachverhalten:

- *Baurechtliche Sicherstellung und moderate Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters am Standort, damit Stärkung der Nahversorgung und Ortsentwicklung*

Im Geltungsbereich besteht seit langem ein Lebensmittel-Discountmarkt, der bisher über eine Verkaufsfläche von gut 800 m² verfügte. Durch den Bebauungsplan Nr. 41 wird am Standort ein moderner Ersatzneubau mit bis zu 1.300 m² Verkaufsfläche ermöglicht, der mit Blick auf seinen Bau und Betrieb ressourcenschonend und nachhaltig sein wird.

Eine im Vorfeld der Bauleitplanung vorgelegte (2020) und zwischenzeitlich aktualisierte (Schreiben vom 09.08.2024) *Auswirkungsanalyse* stellt fest, dass die Realisierung der Planung keine vorhabeninduzierte Aufgabe anderer Nahversorgungsbetriebe veranlasst. Der Neubau trägt zur Stärkung der örtlichen Nahversorgung bei und nimmt somit einen positiven Einfluss auf die Ortsentwicklung.

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

Die im südlichen Teil des Geltungsbereiches vorhandene, emissionsarme gewerbliche Nutzung der SMA, die bis an die Stadtgrenze von Kassel heranreicht, wird im B-Plan Nr. 41 als emissionsarmes Gewerbegebiet (GEem) nach § 8 BauNVO festgesetzt und damit für den Standort langfristig gesichert.

Auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 41 ergeben sich zugleich Möglichkeiten zur baulichen Um- und Neugestaltung durch moderne Bauweisen und den ressourcenschonenden Betrieb.

Zugleich werden für Flurstück 91/28 (im Nordosten des Geltungsbereiches, s. Planzeichnung), eine gewerbliche 'Brachfläche' an der „Hannoverschen Straße“, Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der emissionsarmen Gewerbenutzung eröffnet.

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

An der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 41 „Hannoversche Straße/ Sonnenallee“ wurden die Öffentlichkeit, die vom Vorhaben betroffenen Behörden und andere Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt. Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden 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.

- **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Zur Berücksichtigung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter wie Boden, Flächenverbrauch Wasser, Natur, Landschaft, Mensch und Gesundheit usw. sowie im Zusammenhang mit dem Artenschutz, wurde im Rahmen des bauleitplanerischen Verfahrens eine Umweltprüfung gemäß § 1a BauGB durchgeführt und im Ergebnis ein **UMWELTBERICHT** erstellt. Er ist Bestandteil der BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr. 41 und war damit ein wesentlicher Planungsinhalt im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden. Der Umweltbericht beschreibt die zum Zeitpunkt der Planaufstellung ermittelten und voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, die mit dem Bebauungsplan Nr. 41 „Hannoversche Straße/ Sonnenallee“ veranlasst werden.

Gleichzeitig wurden die für den Geltungsbereich bestehenden Umweltschutzziele aus fachplanerischen Vorgaben berücksichtigt und in diesem Zusammenhang geprüft, ob und inwieweit spezielle Erhaltungsziele und Schutzzwecke (wie Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Europäische Vogelschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitate, Wasserschutzgebiete, Kulturdenkmale usw.) betroffen sind. Der Umweltbericht war somit ein wichtiger Bestandteil zur Bewertung des Vorhabens mit Blick auf seine Umweltauswirkungen.

Bestandteil des Umweltberichtes ist die Abhandlung der *Eingriffsregelung nach § 1a Absatz 3 BauGB* in Verbindung mit § 18 Bundesnaturschutzgesetz. In diesem Zusammenhang wurden zunächst Vorgaben und Anregungen aufgezeigt, die zur wirksamen Vermeidung und Verringerung von Umweltwirkungen beitragen. Exemplarisch zu erwähnen sind in diesem Zusammenhang einschränkende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 41 zu Art und Maß der baulichen Nutzung (bspw. emissionsarmes Gewerbegebiet) sowie Festsetzungen zur Verminderung von Lichtemissionen und damit zum Schutz insbesondere von Insekten. Mit Blick auf die zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurde im UMWELTBERICHT eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung auf Grundlage der Hessischen Kompensationsverordnung aufgestellt. Sie dient als Orientierung und als Grundlage für erfolgte Abstimmungen mit den zuständigen Naturschutzbehörden. Dabei wurde festgestellt, dass die zu erwartenden Eingriffe nicht über das bereits erfolgte Maß (Bestand) hinausgehen bzw. durch geeignete, im Bebauungsplan Nr. 41 festgesetzte Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden. Zu nennen sind an dieser Stelle die festgesetzten Dach- und Fassadenbegrünungen, die Anlage einer Flutmulde und Gehölzanpflanzungen entlang des westseitig angrenzenden Gewässergrabens, verpflichtende Vorgaben zur Grundstücksbegrünung sowie die Festsetzung zum Erhalt von Laubgehölzen im Planungsbereich.

Ergebnis der Umweltprüfung ist, dass das durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 veranlassten Vorhaben *keine erheblichen Auswirkungen auf ausgewiesene Schutzgüter* erwarten lässt, wenn die festgesetzten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen in vollem Maße umgesetzt werden.

Im UMWELTBERICHT, also bereits auf Ebene der Bauleitplanung, wurde ergänzt abgeprüft, ob *artenschutzrechtliche Verbotstatbestände* nach dem Bundesnaturschutzgesetz bestehen, die das Vorhaben infrage stellen könnten. In diesem Zusammenhang wurde eine

- **„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]

beauftragt und erstellt, die dem UMWELTBERICHT als ANLAGE beigelegt ist und somit Bestandteil des Aufstellungsverfahrens war. Sie stellt im Ergebnis fest, dass

‘mögliche Verhinderungstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für das Vorhaben nicht eintreten werden und somit artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind.’

➤ **Berücksichtigung der Ergebnisse zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 41 sind die Planzeichnung mit ihren baurechtlich verbindlichen Festsetzungen, die Begründung einschließlich dem Umweltbericht sowie ergänzend erstellte Gutachten. Die gesamte Planung wurde der Öffentlichkeit, den Behörden und Nachbargemeinden im Rahmen der Beteiligungen (§§ 2, 3 und 4 BauGB) zugänglich gemacht und war damit Gegenstand aller Entscheidungen hinsichtlich der Zulässigkeit bzw. Nichtzulässigkeit der auf bauleitplanerischer Ebene eingeleiteten Vorhaben.

(A) Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** erfolgte wie folgt:

1. Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB** erfolgte durch öffentliche Auslegung der Vorentwurfsplanung (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht, begleitende Fachgutachten) im Rathaus der Gemeinde Niestetal, im Zeitraum vom 26. Juni 2023 bis einschließlich 21. Juli 2023. Sie war am 16. Juni 2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Von den Bürgern wurden **keine Stellungnahmen** abgegeben.

2. Die **Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB** erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung am 25. Mai 2024 durch die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht, begleitende Fachgutachten) im Rathaus der Gemeinde Niestetal, in dem Zeitraum vom 10. Juni 2024 bis einschließlich 12. Juli 2024.

Von den Bürgern wurden **keine Stellungnahmen** abgegeben.

3. Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens zur Offenlage nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wurden Änderungen an der Entwurfsplanung erforderlich, die die Grundzüge der Planung betrafen. Aufgrund dieser Tatsache, wurde eine **erneute Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB** erforderlich. Diese fand nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 16. Dezember 2024 durch öffentliche Auslegung der überarbeiteten Entwurfsplanung (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht, begleitende Fachgutachten) im Rathaus der Gemeinde Niestetal, im Zeitraum vom 06. Januar 2025 bis einschließlich 24. Januar 2025 statt.

Von den Bürgern wurden **keine Stellungnahmen** abgegeben.

(B) Die **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden** erfolgten wie folgt:

1. Am 17. November 2022 fand im Regierungspräsidium Kassel ein **Scoping** statt, bei dem besonders betroffenen Behörden die Planungsabsichten vorgestellt wurden. Beteiligt waren die Wasserbehörden beim Regierungspräsidium Kassel und Landkreis Kassel, die Bauaufsicht des Landkreises Kassel sowie der Zweckverband Raum Kassel (ZRK). Erörtert wurden folgenden Sachverhalte, die mittelbar auch Umweltbelange betreffen:

Lage von größeren Flächenanteilen im Überschwemmungsgebiet der „Fulda“,

Art und Maß der künftigen, im B-Plan Nr. 41 festzusetzenden, baulichen Nutzung,

Verfahren zur Abstimmung mit den vorgezogenen Planungen (F-Plan/ RPN/ LEP Hessen).

2. Die **frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 (1) BauGB** erfolgte durch Zusendung der Vorentwurfsplanung (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht, begleitende Fachgutachten) mit Schreiben vom 21. Juni 2023 und unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung der Vorentwurfsplanung im Zeitraum vom 26. Juni 2023 bis einschließlich 21. Juli 2023.

Es wurden **16** (in Worten: sechzehn) **Stellungnahmen** abgegeben, die in die Abwägung einbezogen wurden. Umweltrelevante Stellungnahmen betrafen

- die Lage von Teilen des Geltungsbereiches im Überschwemmungsgebiet der Fulda,
- die angrenzende Lage des Vorhabens zum „Haargraben“ (Fließgewässer III. Ordnung),
- den im Sinne des Hess. Waldgesetzes als ‚Wald‘ zu definierenden, zusammenhängenden Gehölzbestand im Geltungsbereich,
- Hinweise auf zwei Altstandorte (Altlastenverdachtsflächen) im Geltungsbereich und auf die Belange des Bodenschutzes,
- Hinweise zur Behandlung von Niederschlagswasser.

3. Die **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Offenlage gemäß § 4 (2) BauGB** erfolgte durch Übersendung der Entwurfsplanung (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht, begleitende Fachgutachten) mit Schreiben vom 05. Juni 2024 und unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Entwurfs im Zeitraum vom 10. Juni 2024 bis einschließlich 12. Juli 2024.

Es wurden **14** (in Worten: vierzehn) **Stellungnahmen** abgegeben, die in die Abwägung einbezogen wurden. Umweltrelevante Stellungnahmen betrafen

- Argumente zur Festsetzung und Anordnung der baulichen Nutzungen (Sondergebiet, emissionsarmes Gewerbe),
- festzusetzende Fassaden- und Dachbegrünungen sowie Solarenergienutzungen,
- die Lage von Teilen des Geltungsbereiches im Überschwemmungsgebiet der Fulda und die hiermit verbundenen, wasserrechtlich begründeten Verbote bzw. Nutzungseinschränkungen von Bauten, Erdarbeiten und Bodenablagerungen,
- die angrenzende Lage des Vorhabens zum „Haargraben“ (Fließgewässer III. Ordnung) und die hiermit verbundenen, wasserrechtlich begründeten Verbote und Nutzungseinschränkungen,
- den Umgang mit dem Gehölzbestand im Geltungsbereich,
- grundlegende Betrachtungen zu dem Sinn, den Zielen und der Nachhaltigkeit eines Marktneubaus sowie zur Rückstellung von Sicherheiten und ein zu erstellendes Baumaterialkataster.

4. Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens nach Pkt. 3. wurden Änderungen an der Entwurfsplanung erforderlich, die Grundzüge der Planung betrafen. Aufgrund dieser Tatsache wurde eine **erneute Offenlage der Entwurfsplanung und Behördenbeteiligung gemäß 4a (3) BauGB** erforderlich.

Diese erfolgte durch Zusendung der geänderten Entwurfsplanung (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht, begleitende Fachgutachten) mit Schreiben vom 17. Dezember 2024 und unter Hinweis auf die erneute öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 06. Januar 2025 bis einschließlich 24. Januar 2025.

Es wurden **9** (in Worten: neun) **Stellungnahmen** abgegeben, die in die Abwägung einbezogen wurden. Umweltrelevante Stellungnahmen betrafen

- die festzusetzende Fassaden- und Dachbegrünung.

➤ **Planungsalternativen**

Unter Annahme einer **Nichtdurchführung der Planung** (= **Nullvariante**) würden die bestehenden anthropogenen Nutzungen fortgeführt werden, solange es die vorhandenen baulichen Anlagen und ihr wirtschaftlicher Erfolg hergeben. Das gilt für den Lebensmittel-Discounter ebenso wie für die vorwiegend als Lager- und Bürogebäude genutzten gewerblichen Anlagen im Geltungsbereich. Fast durchweg handelt sich dabei um Bausubstanz, die stark renovierungsbedürftig ist und nach heutigen Gesichtspunkten nur unter hohem Verbrauch an Ressourcen (fossile Energie, Wasser usw.) betrieben werden kann. Bei einer Nichtdurchführung der Planung (= Nullvariante) wären aus einer realistischen Beurteilung heraus, weitere negative Veränderungen des Bestandes zu erwarten wie

- die zunehmend schadhafte, unter immer höherem Aufwand zu erhaltende Bausubstanz,
- Attraktivitätsverlust des Standortes mit Blick auf den wirtschaftlichen Gewinn und die Nutzung durch Kunden (Lebensmittelmarkt) und Mitarbeiter (gewerbliche Flächen) bis letztlich hin zur Standortaufgabe,
- negative Auswirkungen durch das Erscheinungsbild auf die innerörtliche, städtebauliche Präsenz und auf benachbarte Flächen.

Planungs- und Standortalternativen wurden im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 41 „Hannoversche Straße/ Sonnenallee“ erörtert und später nochmals im Rahmen der Umweltprüfung abgeklärt:

Aufgrund der bestehenden Sachlage ist die Frage nach anderweitigen Planungsmöglichkeiten zum Bebauungsplan Nr. 41 irrelevant. Die Flächen im Geltungsbereich werden bereits seit langem gewerblich bzw. als Lebensmittel-Discounter genutzt. Es ist aus vielerlei Gründen sinnvoll, die bestehenden wirtschaftlichen Aktivitäten am Standort fortzuführen und durch bauliche Neu- bzw. Umgestaltungen langfristig abzusichern. Neubauten in anderer Lage der Gemeinde Niestetal, möglicher Weise verbunden mit dem Verbrauch von größeren Freiflächen, stellen für den konkreten Fall keine Alternative dar. Hinzu kommt, dass der Standort des Lebensmittelmarktes bekannt ist, von den Bürgern gut angenommen wird und wichtiger Bestandteil der Nahversorgung ist. Ähnliches gilt für die gewerblichen Flächen der SMA mit ihrem örtlichen Arbeitsplatzangebot.

Es gab und gibt also – auch und besonders mit Blick auf die Umweltbelange - keine sachlichen oder städtebaulichen Gründe, um von dem Vorhaben und damit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Hannoversche Straße/ Sonnenallee“ abzusehen.

Gemeinde Niestetal
Bebauungsplan Nr. 41
„Hannoversche Straße/ Sonnenallee“
- Zusammenfassende Erklärung -

Niestetal, im März 2025