

**GEMEINDE NIESTETAL
OT SANDERSHAUSEN**

Bebauungsplan Nr. 23 "Hannoversche Straße"

**1. Änderung gem. § 2 BauGB
in Textform**

Stand 01 / 98

INHALT

Änderung

§ 1	Planungsziel, Geltungsbereich	2
§ 2	Textliche Festsetzung	3
§ 3	Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke	3

Erläuterung

1.	Anlaß, Zweck	5
2.	Planungsvorgaben	5
3.	Begründung der textlichen Festsetzung	6

Büro für Architektur und Stadtplanung •

Holger Möller Dipl.-Ing. Architekt
 Städtebauarchitekt SRL

Sybille Schenk Dipl.-Ing. Architektin

BAS Kassel
Goethestr. 67
34119 Kassel
Tel. (0561) 710404
Fax (0561) 710405

BAS Schwalmstadt
Bahnhofstraße 20
34613 Schwalmstadt
Tel. (06691) 23355
Fax (06691) 25692

ÄNDERUNG

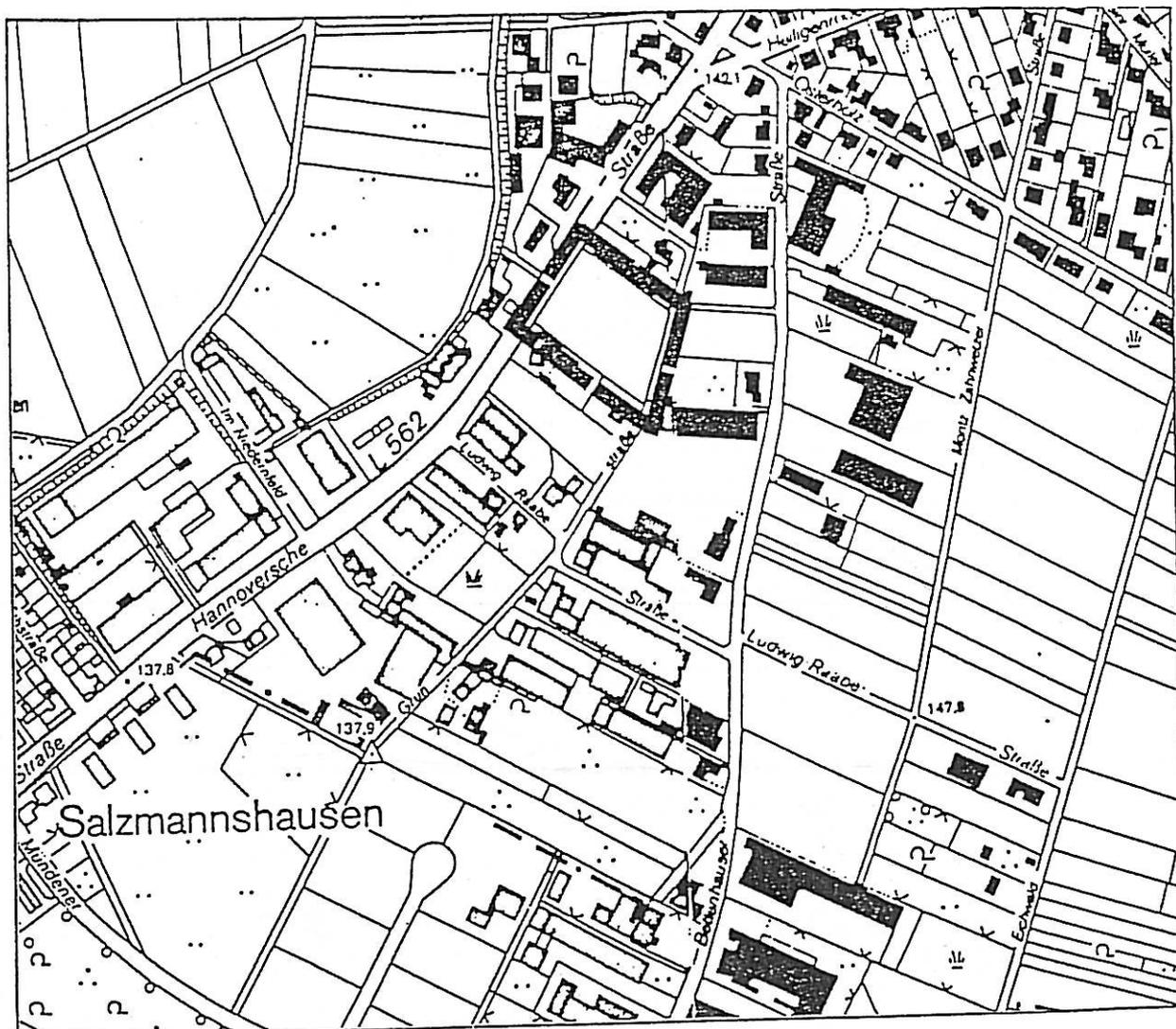
§ 1 PLANUNGSZIEL, GELTUNGSBEREICH

Das Planungsziel ist für einen kleinen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Hannoversche Straße“ die Aufhebung der Wirkung der textlichen Festsetzung über die Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, mit der Zielsetzung der Zulassung eines Lebensmittel - Discountermarktes mit einer bis 600 qm großen Verkaufsfläche.

Zur schnellstmöglichen Verwirklichung des Planungszieles soll bei der Änderung des Bebauungsplanes auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) Nr. 2 BauGB verzichtet werden.

Der Geltungsbereich umfaßt in der Gemarkung Sandershausen, in der Flur 9, die Flurstücke 169/76 und 170/76.

Lageplan
M 1 : 5000



§ 2 TEXTLICHE FESTSETZUNG

Ziffer 12.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 „Hannoversche Straße“ über die Art und das Maß der baulichen Nutzung in Mischgebieten wird wie folgt geändert.

Es wird neu hinzugefügt die Änderung:

12.2.5 Abweichend von Textfestsetzung Nr. 12.2.1 sind im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Hannoversche Straße“ Einzelhandelsbetriebe des periodischen Bedarfes bis zu einer Größe von maximal 600 qm Verkaufsfläche zulässig.

§ 3 RECHTSGRUNDLAGEN, VERFAHRENSVERMERKE

Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Bebauungsplanes wird aufgestellt auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen in der zur Zeit der Erlangung der Rechtskraft dieser Änderung gültigen Fassung

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verfahrensvermerke

1. Dieser Bebauungsplan ist durch Aufstellungsbeschuß der Gemeindevertretung vom **01.10.1997** gem. § 2 BauGB aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal am **16.10.1997** ortsüblich bekanntgemacht.

Niestetal, den **05. FEB. 1998**
Der Gemeindevorstand


Merwar
Bürgermeister



2. Eine Frühzeitige Bürgerbeteiligung fand gem. § 3 (1) Nr. 2. BauGB nicht statt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Erläuterung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal am **16.10.1997** in der Zeit vom **27.10.1997** bis zum **28.11.1997** öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB fand gleichzeitig statt.

Niestetal, den **05. FEB. 1998**
Der Gemeindevorstand


Merwar
Bürgermeister



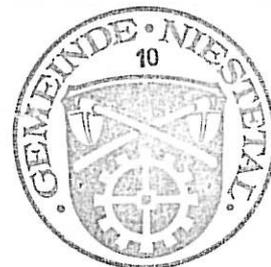
4. Der Bebauungsplan wurde gem § 10 BauGB i.V.m. § 5 Hessische Gemeindeordnung in der gültigen Fassung am **28.01.1997** als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschuß wurde am **05. FEB. 1998** im Mitteilungsblatt der Gemeinde Niestetal ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am **05. FEB. 1998** rechtsverbindlich geworden. Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan zur Einsicht für jeden im Verwaltungsgebäude der Gemeinde Niestetal bereitgehalten und über seinen Inhalt Auskunft gegeben.

Niestetal, den **05. FEB. 1998**
Der Gemeindevorstand


Merwar
Bürgermeister



ERLÄUTERUNG

1. ANLASS, ZWECK, VERFAHREN

Anlaß zur Änderung ist ein in der Gemeinde Niestetal künftig wachsender Bedarf an Einzelhandels-einrichtungen des periodischen Bedarfes. Ein wichtiger Grund dafür ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen, dem die Gemeinde soweit wie möglich Rechnung trägt. Deshalb wurden in den vergangenen Jahren Maßnahmen zur Nachverdichtung und Baulückenschließung unterstützt. Darüberhinaus wird derzeit ein ca. 8,6 ha großes Wohnbaugebiet mit rd. 240 Wohneinheiten im Bettenhäuser Feld geplant und in absehbarer Zeit realisiert. Als Folge dieser Siedlungsentwicklung sind im Bereich des periodischen Einzelhandels Kapazitätserweiterungen möglich und sinnvoll. Der Zweck dieser Änderung ist die Anpassung der Planung an die Entwicklung.

Zur schnellstmöglichen Verwirklichung des Planungszieles soll bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB verzichtet werden. Das Verfahren entspricht der Regelung gem. § 3 (1) Nr. 2., in dem auf diesen Verfahrensschritt verzichtet werden kann, wenn sich die beabsichtigte Änderung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt.

2. PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

2.1 Überörtliche Planungen (ZRK)

Die Gemeinde Niestetal ist Mitglied im Zweckverband Raum Kassel (ZRK). Damit sind die Rahmenbedingungen des Kommunalen Entwicklungsplanes (KEP) Zentren (1990) maßgebend. In Sandershausen ist dementsprechend eine Verkaufsfläche bis zu max. 600 qm für den periodischen (Lebensmittel) Bedarf außerhalb des zentralen Bereiches zulässig.

Um die Aussagen hinsichtlich der Rahmenbedingungen, auch zu Kaufkraftströmen und Kaufkraftbindung, aktuell halten zu können, wurde 1996 eine Überarbeitung eines GMA - Gutachtens in Auftrag gegeben. Auf dieser Grundlage kann die Errichtung eines weiteren Lebensmittel - Discount - Marktes in der geplanten Größe als unproblematisch eingeschätzt werden.

2.2 Einzelhandel, Entwicklung, Umgebung und Zuordnung

Geplant ist ein Lebensmittel - Einzelhandelsgeschäft mit einem discountbetonten Sortiment, unter Ausschluß von frischbetonten Bäckerei- und Metzgereiwaren.

Die Gemeinde Niestetal ging bei der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 ursprünglich von einem im wesentlichen ausreichenden Angebot entsprechender Läden aus. Deshalb wurde in einem Teilbereich an der Hannoverschen Straße die Zulässigkeit ausgeschlossen. Die Gründe zur Änderung dieser Beurteilung werden in Abschnitt 1 und 3 dargelegt. Die Anpassung der Planung an die Entwicklung hat eine Veränderung der Prioritäten notwendig gemacht. Es ist absehbar, daß mittelfristig der Bedarf größer und nachhaltiger sein wird als ursprünglich angenommen wurde.

Die Abstimmung in Rahmen der Planung des Zweckverbandes entspricht dieser Einschätzung.

Der Investor geht in einem eigenen Gutachten, bei einer Einwohnerzahl von 14.200 und einer Kaufkraftzahl für Lebensmittel von DM 258,33 / Monat, von einer monatlichen Gesamtkaufkraft von DM 3,67 Mio. aus. Die im Ort befindlichen Umsätze werden auf DM 2,1 Mio. geschätzt.

Die verbleibende Kaufkraft fließt in das Umland ab. Der geplante Laden könnte davon einen Teil binden, ohne bereits etablierte Flächen zu gefährden.

2.3 Verkehrliche Anbindung

An der nordöstlichen Grundstücksgrenze ist der Bau einer Verbindungsstraße zum Bettenhäuser Feld (Bebauungsplan Nr. 26 „Wohngebiet Bettenhäuser Feld“) vorgesehen. Die planerischen Voraussetzungen dafür wurden im Bebauungsplan Nr. 23 und in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 geschaffen.

Die Straße wird, neben dem zusätzlich entstehenden Verkehr aus den neuen Baugebieten, sicher auch einen Teil des derzeit noch über die Osterholzstraße und die Ludwig-Raabe-Straße fließenden Verkehrs mit aufzunehmen haben. Der neue Knotenpunkt an der stark frequentierten Hannoverschen Straße (L 592) erfordert dementsprechend jeweils einen großen Absprache-, Planungs- und Finanzaufwand. Entsprechend dringend ist aus der Sicht der Gemeinde der Handlungsbedarf.

Das Grundstück ist derzeit noch im Privateigentum. Die Gemeinde begrüßt die bestehende Bereitschaft zum Verkauf des Grundstückes. Es ist dabei nachvollziehbar, daß aus der Sicht des Eigentümers die neue Nutzung für das gesamte Grundstück (Straße und Baugrundstück) gleichzeitig vertraglich geregelt werden soll (siehe Anlage: Planausschnitt).

Die beabsichtigte Errichtung des Lebensmittelmarktes verändert die verkehrliche Situation im Vergleich zum bisherigen Planungsstand nicht wesentlich, da nur das Spektrum zulässiger Einzelhandelseinrichtungen erweitert wird. Eine große Zahl mit dem Pkw anfahrender Kunden wäre auch bei anderen Angeboten denkbar.

2.4 Sonstige Belange

Durch die 1. Änderung sind im wesentlichen Art und Maß der baulichen Nutzung betroffen und Belange des Verkehrs berührt. Andere Belange sind nicht erheblich betroffen. Für sie ist die Abstimmung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 23, gültig seit dem 01.08.1996, ausreichend geleistet.

3. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNG

Ein wichtiger Grund der Planung ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen in Niestetal, dem die Gemeinde soweit wie möglich Rechnung trägt. Derzeit wird ein 8,6 ha großes Wohnbaugebiet mit rd. 240 Wohneinheiten im Bettenhäuser Feld geplant und in absehbarer Zeit realisiert. Als Folge dieser Siedlungsentwicklung sind im Bereich des periodischen Einzelhandels Kapazitätserweiterungen möglich und sinnvoll.

Die Gemeinde ging bei der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 ursprünglich von einem im wesentlichen ausreichenden Angebot entsprechender Läden aus. Deshalb wurde in einem Teilbereich an der Hannoverschen Straße die Zulässigkeit ausgeschlossen. Die Anpassung der Planung an die Entwicklung hat eine Veränderung der Prioritäten notwendig gemacht. Es ist absehbar, daß mittelfristig der Bedarf größer und nachhaltiger sein wird als ursprünglich angenommen wurde.

Die Gründe zur Änderung dieser Beurteilung sind

- die Siedlungserweiterung durch Wohnbauland,
- ein Bedarf an zusätzlichen Anbietern im Lebensmittelbereich verbunden mit einer Steigerung der Kaufkraftabschöpfung im Gemeindegebiet,
- die Verträglichkeit des Vorhabens mit bereits etablierten Anbietern,

- eine zügige und einvernehmliche Regelung der eigentumsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung der Planungsabsichten.

Deshalb soll durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23

- der Veränderung des Siedlungsgefüges durch die Bebauung des Bettenhäuser Feldes eine Anpassung der Rahmenbedingungen - auch hinsichtlich des Einzelhandels - zeitgleich entsprechen,
- die Bedingung für die Planung und den Bau der neuen Verbindungsstraße zwischen der Hannoverschen Straße und dem Bettenhäuser Feld zusammen mit der Nutzung des angrenzenden Grundstückes geregelt werden,
- eine der Gemeinde vorliegende Anfrage eines Investors durch die Zulassung eines Lebensmittel - Discountermarktes mit einer bis 600 qm großen Verkaufsfläche positiv entschieden werden.