

**Regierungspräsidium Kassel**  
**Abteilung Umweltschutz**

Dezernat 31.3  
Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

**HESSEN**



Regierungspräsidium Kassel • 34112 Kassel

Gemeindevorstand der  
Gemeinde Niestetal  
Heiligenröder Str. 70  
34266 Niestetal

Geschäftszeichen RPKS - 31.3-61 d 0102/9-2020/4  
Dokument-Nr. 2023/901253  
Bearbeiter/in Frau Thiel/Frau Brohm  
Durchwahl 0561 106-4291/4278  
Fax 0561 106-1663  
E-Mail Gabriele.Thiel@rpks.hessen.de  
Internet www.rp-kassel.hessen.de  
Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht  
Besuchsanschrift Am Alten Stadtschloss 1, Kassel  
Datum 20. Juli 2023

**Beteiligung der Abteilung Umweltschutz Kassel als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB);**

*Bauleitplanung der Gemeinde Niestetal, Landkreis Kassel*

⇒ *Bebauungsplan Nr. 41 „Hannoversche Straße/Sonnenallee“, OT Sandershausen (Nr. 21297)*

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Unterlagen zur Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Hannoversche Straße/Sonnenallee“, OT Sandershausen, durch die Gemeinde Niestetal wurden von mir geprüft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet der Fulda (Flurstücke 123/4, 120/1, 119/9, 120/2, 91/28). In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist gemäß § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen untersagt. Da der Bebauungsplan, soweit es das Überschwemmungsgebiet betrifft, keine Neubebauung vorsieht, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Ausweisung.

Bei den verwendeten Abgrenzungen des Überschwemmungsgebietes handelt es sich jedoch um veralteten Daten. Das Überschwemmungsgebiet der Fulda wurde jüngst neu ausgewiesen, was in der Planung daher noch keine Berücksichtigung finden konnte. Die Veröffentlichung im Staatsanzeiger Hessen erfolgte am 03. Juli 2023 (StAnz. 27/2023, S. 885). Die neuen Abgrenzungen des Überschwemmungsgebietes sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu verwenden (vgl. Abb. 1).

Wir sind telefonisch mo. - do. von 08:00 - 16:30 Uhr und fr. von 08:00 - 15:00 Uhr ständig erreichbar. Besuche bitte möglichst mo. - do. in der Zeit von 09:00 - 12:00 Uhr und von 13:30 - 15:30 Uhr, fr. von 09:00 - 12:00 Uhr, oder nach tel. Vereinbarung.

Postanschrift: Am Alten Stadtschloss 1 34117 Kassel Vermittlung 0561 106-0.  
Das Dienstgebäude Steinweg 6 ist mit den Straßenbahnlinien 0, 3, 4, 6, 7 und 8 (Haltestelle Altmarkt), den RegioTrams 1 und 4 (Haltestelle Altmarkt) sowie verschiedenen Buslinien zu erreichen.





Abb.: 1 Überschwemmungsgebiet der Fulda (links: bisher; rechts: Neuausweisung)

Nordöstlich des Bebauungsplanes verläuft der Haargraben (GWZ 42972) dessen Gewässerrandstreifen im vorliegenden Fall gemäß § 38 Abs. 2 WHG i. V. m. § 23 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) zehn Meter beträgt. Durch die Ausweisung von Grünflächen auf dem Flurstück 119/9 handelt es sich in diesem Abschnitt weiterhin um einen Außenbereich. Bereich des Gewässerrandstreifens ist die Ausweisung neuer Baugebiete durch Bauleitplanungen verboten (§ 23 Abs. 2 Nr.4 HWG), jedoch ist im vorliegenden Bebauungsplan für den Bereich des Gewässerrandstreifens keine Bebauung, sondern eine Grünfläche vorgesehen. Die Breite des Gewässerrandstreifens wurde in der Planung berücksichtigt, sodass diesbezüglich keine Bedenken bestehen. Im Es gelten zudem die weiteren Verbotstatbestände im Gewässerrandstreifen des § 38 Abs. 4 WHG und § 23 Abs. 1 HWG. In Bezug auf den vorliegenden Bebauungsplan weise ich insbesondere auf das Verbot zur Errichtung und wesentliche Änderung von baulichen Anlagen sowie das Verbot zur Entfernung standortgerechter und das Neuanpflanzen nichtstandortgerechter Bäume und Sträucher im Gewässerrandstreifen hin.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag  
gez. Thiel

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.



# LANDKREIS KASSEL

- DER KREISAUSSCHUSS -

Landkreis Kassel - Postfach 10 24 20 - 34024 Kassel

Ingenieurbüro LZU  
Henschelweg 11

34292 Ahnatal

**Bauen und Umwelt**  
Bauaufsichtsbehörde

Heidi Färber

Kreishaus  
Wilhelmshöher Allee 19-21  
34117 Kassel  
Raum 3.39

Telefon: 0561 1003-1379  
Telefax: 0561 1003-1282  
heidi-faerber@landkreiskassel.de

Ihr Schreiben/Zeichen

Unser Schreiben/Zeichen

Datum

**PV 23-0041-5.05/vb**

18. Juli 2023

## **Bauleitplanung der Gemeinde Niestetal, OT Sandershausen Bebauungsplan Nr. 41 "Hannoversche Straße/Sonnenallee"**

### **- Stellungnahme als Träger öffentl. Belange nach § 4 (1) BauGB -**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vom Kreisausschuss des Landkreises Kassel werden folgende Anregungen und/oder Hinweise vorgebracht:

#### **Aus Sicht des FB 63 – Bauen und Umwelt – Bauaufsichtsbehörde**

Unmittelbar an der Hannoverschen Straße befindet sich im festgesetzten Sondergebiet (SO-Gebiet) der Einzelhandelsmarkt der Aldi Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG. Der bestehende Einkaufsmarkt soll durch einen Neubau ersetzt werden. Im SO-Gebiet ist weder ein Höchstmaß der Geschosshöhe noch eine zwingend einzuhaltende Geschosshöhe vorgesehen. Eine zwingend einzuhaltende drei geschossige Bauweise sieht der Bebauungsplan ausschließlich im GEem1 vor. Im GEem2 ist ein Höchstmaß von drei Vollgeschossen festgelegt.

Mit Blick auf die städtebauliche Situation der vorhandenen Bebauungsstruktur und das Maß der baulichen Nutzungen in der näheren Umgebung bestehen insbesondere hinsichtlich des Verzichts einer verbindlichen Vollgeschosshöhe für das Sondergebiet Bedenken. Während mit der zwingend einzuhaltenden dreigeschossigen Bauweise im GEem1 die durch das prägnante Gebäude der Hannoverschen Straße 5 gesetzten Maßstäbe aufgegriffen werden, wird diese Bauweise sodann im SO-Gebiet unterbrochen, indem auf die zwingende Festsetzung von Vollgeschossen verzichtet wird. Es wird daher empfohlen, auch im SO-Gebiet zumindest eine zwingende zweigeschossige Bauweise festzusetzen. Eine (zwingend) mehrgeschossige Bauweise ermöglicht den

#### Bankverbindungen:

Kasseler Sparkasse  
IBAN: DE 43 52050353 0200000460

BIC: HELADEF 1 KAS

Kasseler Sparkasse  
IBAN: DE 17 52050353 0100036026

BIC: HELADEF 1 KAS

Telefon: 0561 1003-1379  
Telefax: 0561 1003-1282

sinnvollen und sparsamen Umgang mit Grund und Boden. In Vorgesprächen wurden die planerischen Absichten zur Schaffung von Wohnraum im Obergeschoss des Aldi-Neubaus diskutiert. Ein Konzept mit Mischnutzungen im SO-Bereich, wie zum Beispiel Wohnraum oder Einrichtungen für gesundheitliche und soziale Zwecke oberhalb des Aldi Marktes, wird ausdrücklich empfohlen.

### **Aus Sicht des FB 63 – Bauen und Umwelt – Wasser- und Bodenschutz**

Seitens des Fachdiensts Wasser- und Bodenschutz kann den o.g. Vorhaben derzeit **nicht** zugestimmt werden.

Teile des o.g. Vorhabens befinden sich, wie in den Unterlagen entsprechend dargestellt und beschrieben, im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Gewässers Fulda (GWZ 42). Gem. § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Ausweisung neuer Baugebiete in amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt. Die Erteilung einer Ausnahme gem. § 78 Abs. 2 WHG liegt in der Zuständigkeit der Oberen Wasserbehörde. Sofern eine Ausnahmegenehmigung erteilt wurde bzw. wird, so ist diese dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel vorzulegen.

Des Weiteren weisen wir daraufhin, dass das Überschwemmungsgebiet der Fulda neu festgesetzt wurde und entsprechend bei der Ausweisung des o.g. B-Planes berücksichtigt werden sollte. Die Zuständigkeit der Ausweisung von Überschwemmungsgebieten liegt ebenfalls bei der Oberen Wasserbehörde.

Niederschlagswassereinleitungen in das Grundwasser (Versickerungen) sind wie Einleitungen in Gewässer ggf. wasserrechtlich erlaubnispflichtig.

Die entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnisse sind nicht gemäß der Aussage in der Begründung des Bebauungsplanes beim RP Kassel, Dez. 31.5, sondern beim Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Kassel zu beantragen.

### **Aus Sicht des FB 38 – Brand- und Katastrophenschutz**

Es ist eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung (Grundschutz) gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 zu planen.

Wird die Gefahr der Brandausbreitung bei der überwiegenden Bauart als klein eingestuft, ist ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h (1.600 l/min) und bei mittlerer/großer Gefahr ein Bedarf von 192 m<sup>3</sup>/h (3.200 l/min) vorzusehen.

Der Löschwasserbedarf muss im Umkreis von 300 m zu den Objekten zur Verfügung stehen (Löschbereich). In unmittelbarer Nähe zum Objekt (unter 75 m) sollten für Erstmaßnahmen der Feuerwehr, z. B. für das Retten von Menschenleben, mind. 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min) vorhanden sein. Die Abstände von Löschwasser-entnahmestellen (Hydranten, Löschwasserbehälter etc.) sollten unter 150 m angeordnet sein.

Der Fließdruck bei max. Löschwasserentnahme darf 2,5 bar nicht unterschreiten.

Sofern Gebäude zugelassen werden sollen, deren zweiter Rettungsweg über die Rettungsgeräte der Feuerwehr führen soll und bei denen die Oberkante der Brüstung von

zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt, es sei denn, dass auch der zweite Rettungsweg baulich hergestellt werden soll.

Weitere Anregungen und/oder Hinweise zu o.g. Vorhaben werden nicht vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Rüddenklau

## eMail

---

**Betreff:** Bauleitplanung Niestetal; B-Plan Nr. 41 Hannoversche Straße/Sonnenallee; Beteiligung nach § 4 (1) BauGB; OFB-Stellungnahme  
**An:** luepke@lzu.de  
**Von:** Christoph.Kloeckner@rpks.hessen.de  
**Priorität:** Normal  
**Anhänge:** 0

Ihr Zeichen: lü  
Ihre Nachricht vom: 21.06.2023  
Mein Gz.: RPKS - 26-88 h 21/63-2021/6

Sehr geehrter Herr Lüpke,

zu der vorgelegten Planung nehme ich als Obere Forstbehörde wie folgt Stellung:

Gegen die Planung bestehen keine forstrechtlichen Bedenken.

Bei dem Gehölzbestand im Geltungsbereich handelt es sich um Wald im Sinn des Hessischen Waldgesetzes (HWaldG). Für die spätere Rodung und Umwandlung des Waldes im Westen zum Zweck der Nutzungsänderung (geplante Retentionsmulde) bedarf es einer Genehmigung des Landkreises Kassel nach § 12 Abs. 2 HWaldG. Über den Ausgang eines entsprechenden Verwaltungsverfahrens kann ich keine Aussage treffen.

Rechtsgrundlage: Hessisches Waldgesetz (HWaldG) vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 22.02.2022 (GVBl. S. 126)

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

**Christoph Klöckner**

Dezernat  
Forsten, Jagd



Regierungspräsidium Kassel  
Am Alten Stadtschloss 1  
34117 Kassel

Tel.: +49 (561) 106 4162  
Fax: +49 (611) 327641961  
Web: [www.rp-kassel.hessen.de](http://www.rp-kassel.hessen.de)  
E-Mail: [Christoph.Kloeckner@rpks.hessen.de](mailto:Christoph.Kloeckner@rpks.hessen.de)

[Unter diesem Link gelangen Sie zu der allgemeinen Datenschutzerklärung](#)





Regierungspräsidium Kassel 34112 Kassel

Ingenieurbüro LZU  
Henschelweg 11  
34292 Ahnatal

nur per Email:  
[luepke@lzu.de](mailto:luepke@lzu.de)

Geschäftszeichen RPKS - 31.1-200 d 633/2-2020/3  
Dokument-Nr. 2023/941817  
Bearbeiterin Sandra Philippov  
Durchwahl 0561 106-4265  
Fax 0611 327640706  
E-Mail [Sandra.Philippov@rpk.s.hessen.de](mailto:Sandra.Philippov@rpk.s.hessen.de)  
Internet [www.rp-kassel.hessen.de](http://www.rp-kassel.hessen.de)  
Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht 21.06.2023  
Besuchsanschrift Am Alten Stadtschloss 1, Kassel  
Datum 03.07.2023

## Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 2 (2) und 4 (1) Bau GB

- Gemeinde Niestetal, Ortsteil Sandershausen – B-Plan Nr. 41 „Hannoversche Straße /Sonnenalle“

### Stellungnahme des Dezernates 31.1 – Fachbereich Altlasten, Bodenschutz

#### Altlasten:

In der beim HLNUG geführten Altflächendatei des Landes Hessen werden Informationen über Altflächen (Altablagerungen/Altstandorte) sowie Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen vorgehalten, soweit diese von den Kommunen im Rahmen ihrer gesetzlichen Pflichtaufgaben gemeldet oder der zuständigen Behörde auf sonstigem Wege übermittelt wurden. Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass es im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) für den o. g. Planungsraum folgende Eintragungen gibt:

#### 1) Flur 9, Flurstück 91/28 (in den Unterlagen bereits aufgeführt):

<b>ALTIS-Nummer</b>	633.020.020-001.130
<b>Arbeitsname</b>	ehem. KFZ- Werkstatt/ heute SMA
<b>Status</b>	Altlastenverdächtige Fläche
<b>Flächenart</b>	Altstandort
<b>Straße</b>	Hannoversche Straße 17
<b>UTM-Ost</b>	537772,058

Wir sind telefonisch mo. - do. von 08:00 - 16:30 Uhr und fr. von 08:00 - 15:00 Uhr ständig erreichbar. Besuche bitte möglichst mo. - do. in der Zeit von 09:00 - 12:00 Uhr und von 13:30 - 15:30 Uhr, fr. von 09:00 - 12:00 Uhr, oder nach tel. Vereinbarung.

Postanschrift: Am Alten Stadtschloss 1 34117 Kassel Vermittlung 0561 106-0.  
Das Dienstgebäude Am Alten Stadtschloss 1 ist mit den Straßenbahnlinien 3, 4, 6, 7 und 8 sowie verschiedenen Buslinien (Haltestelle Altmarkt/Regierungspräsidium) zu erreichen.



<b>UTM-Nord</b>	5685133,963
<b>max. WZ-Klasse</b>	4

2) Flur 9, Flurstück 91/12:

<b>ALTIS-Nummer</b>	633.020.020-001.050
<b>Arbeitsname</b>	Tankstelle, Omnibusbetrieb, Fleischerei
<b>Status</b>	Fläche nicht bewertet
<b>Flächenart</b>	Altstandort
<b>Straße</b>	Hannoversche Straße 13
<b>UTM-Ost</b>	537686,092
<b>UTM-Nord</b>	5685076,986
<b>max. WZ-Klasse</b>	5

Wie bereits auf Seite 30 der Begründung aufgeführt, befindet sich auf dem Flurstück 91/28 der Flur 9 ein Altstandort. Gemäß Altflächendatei handelt es sich um eine ehem. KFZ.-Werkstatt, Verkaufshalle und zugehöriger Dieseltankstelle, Baustoffhandel, Güternah- und Fernverkehr sowie eine Spedition. Der Gebäudekomplex wurde mittlerweile abgerissen. Die Maßnahmen wurden fachgutachterlich begleitet.

Bei dem Altstandort auf dem Flurstück 91/12 der Flur 9 handelt es sich um eine/n ehem. Tankstelle, Omnibusbetrieb sowie Fleischerei. Weitere Informationen sind nicht bekannt. Der Altstandort wurde bisher nicht erkundet.

Mit der Erfassung einer Altfläche ist jedoch auch bereits eine erste Bewertung des Gefährdungspotentials verbunden. Der Altstandort ist gemäß dem „Branchenkatalog zur Erfassung von Altstandorten“ (HLNUG, Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4) in Branchenklassen (s. o. WZ-Klasse) eingeordnet. Die Branchenklasse spiegelt die mögliche Gefahr wieder, welche von einem Altstandort ausgehen kann, sollte es beim Betrieb zu Untergrundverunreinigungen gekommen sein. Die Einstufung des Gefährdungspotentials erfolgt von „sehr gering“ (Klasse 1) bis „sehr hoch“ (Klasse 5).

Der Altstandort ist gemäß dem „Branchenkatalog zur Erfassung von Altstandorten“ in die Branchenklasse **5** eingeordnet, somit wird für diesen Standort ein **sehr hohes** Gefährdungspotential für die Umwelt abgeleitet.



Nähere Informationen oder Untersuchungsergebnisse zu dem Grundstück, die eine altlastenfachtechnische Beurteilung oder die einen konkreten Altlastenverdacht begründen könnten, liegen mir nicht vor. Somit kann nur die allgemeine Aussage getroffen werden, dass aufgrund der Vornutzung der Fläche Untergrundverunreinigungen nicht abschließend ausgeschlossen werden können.

Auf Grund dessen halte ich es für erforderlich, hinsichtlich möglicher Auswirkungen dieses Altstandortes zunächst eine Beurteilung auf Grundlage einer *historischen Erkundung* vorzunehmen.

Im Rahmen der konkreten Bauplanung/-ausführung sollte zur Abschätzung der Umweltgefährdung sowie des Entsorgungsaufwandes die **Erstellung einer Orientierenden Untersuchung** durch einen altlasten-/bodenfachlichen Gutachter veranlasst werden, wobei mir zur Aktualisierung des Datenbestandes in der Altflächendatei die **Ergebnisdokumentation** zuzuleiten ist.

In den Textlichen Festsetzungen oder „Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen“ des Bebauungsplanes sollte folgendes aufgenommen werden:

- *Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund altlasten-/bodenfachlich untersucht und bewertet werden.*
- *Sollten bei den Bauarbeiten farbliche und geruchliche Auffälligkeiten ergeben, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Dez. 31.1 „Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz“ des RP Kassel zu informieren.*

Aus altlastenrechtlicher und –fachlicher Sicht bestehen unter Beachtung meiner vorgenannten Ausführungen dennoch keine Bedenken gegen das o. g. Vorhaben.

#### **Bodenschutz:**

In der Begründung wird nicht ersichtlich nach bzw. in welchem Verfahren der Bebauungsplan durchgeführt wird. Ein Umweltbericht ist nicht enthalten.

Auch bei vereinfachten/beschleunigten Verfahren nach §§ 13, 13a u. 13b BauGB bestehen Anforderungen an die Betrachtung der Umweltauswirkungen. Unabhängig

vom Erfordernis einer Umweltprüfung ist stets eine **Ermittlung** und **Bewertung** der **Umweltbelange**, damit auch für das **Schutzgut Boden**, durchzuführen. Auf den **Ausgleich** der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens kann nur in den Fällen verzichtet werden, für die dies ausdrücklich im BauGB geregelt ist, wie z.B. hier, einem Verfahren der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von < 20.000 m<sup>2</sup>.

Hinweise zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen sind der Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ des Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu entnehmen. Diese und weitere Informationen erhalten Sie auch auf der Internetseite des HMUKLV:

<https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-der-bauleitplanung>

<https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-kommunen>

<https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-beim-bauen>

<https://www.hlnug.de/themen/boden/vorsorge/bodenschutz-in-der-planung/kompensation-schutzgut-boden>

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung zum Schutz des Bodens werden in der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Kap. 6.1.5, behandelt.

Mit Berücksichtigung bzw. Ergänzung der bodenschutzrelevanten Aspekte bestehen aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes keine Bedenken gegen das o. g. Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Philippov

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.



Zweckverband Raum Kassel, Ständeplatz 17, 34117 Kassel

Körperschaft des öffentlichen Rechts  
- Der Verbandsdirektor -

Ingenieurbüro  
Lüpke + Zischkau Umweltplan  
Henschelweg 11  
34292 Ahnatal

Zuständig: Nadine Schäfer

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

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom  
21.06.2023

Unsere Zeichen, unsere Nachricht vom  
Stel2709, Nas

Kassel  
18. Juli 2022

**Bauleitplanung der Gemeinde Niestetal  
Bebauungsplan Nr. 41 „Hannoversche Straße / Sonnenallee“, OT Sandershausen  
Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrter Herr Lüpke,  
sehr geehrte Damen und Herren,

der FNP stellt den Änderungsbereich als „Gewerbliche Bauflächen“ dar. An den Geltungsbereich angrenzend sind „Grünflächen“ sowie „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Zudem ist nachrichtlich die Grenze des „Überschwemmungsgebiets“ der Fulda dargestellt, die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft. Das Vorhaben, ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festzusetzen, entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Die Gemeinde Niestetal hat deswegen mit Schreiben vom 29.11.2022 die FNP-Änderung für den Bereich entlang der „Hannoversche Straße“ / „Sonnenallee“ im Ortsteil Sandershausen beantragt. Das FNP-Änderungsverfahren ZRK 82 „SO-Läden Sandershausen“ wurde vom Vorstandsvorsitzenden des ZRK am 14.02.2023 eingeleitet. Die Fläche soll entsprechend in ein „Sondergebiet Läden“ geändert werden mit der textlichen Festsetzung einer Gesamtverkaufsfläche von 1.300m<sup>2</sup>.

Wir regen an, die vorgesehene Verkaufsfläche von 1.300m<sup>2</sup> durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan oder im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags ebenfalls verbindlich festzuhalten.

Im Regionalplan (RPN) 2009 sind die Flächen als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ und teilweise als „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ festgestellt. In Rücksprache mit der Regionalplanung besteht die Notwendigkeit, einen Antrag auf Zielabweichung beim Regierungspräsidium Kassel zu stellen. Dies kann als vereinfachtes Zielabweichungsverfahren nach der Frühzeitigen Beteiligung des FNP-Änderungsverfahrens erfolgen.

Wir bitten die Begründung dahingehend zu überarbeiten, dass es sich bei dem Kommunalen Entwicklungsplan (KEP) Zentren um ein informelles Planungskonzept handelt, das keine „bindenden Vorgaben“ für die verbindliche Bauleitplanung formuliert (Seite 12). Als ein Teil der gesamt kommunalen Entwicklungsplanung des ZRK übernimmt der KEP Zentren eine Steuerungsfunktion für die

Einzelhandelsentwicklung im Verbandsgebiet. Für die Mitgliedskommunen des ZRK sind die Inhalte des KEP Zentren selbstbindend und handlungsleitend. Die Kommunen sind somit angehalten, die Vorgaben des KEP Zentren durch entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung abzusichern.

Beispielsweise ist die Notwendigkeit einer Festsetzung von großflächigem Einzelhandel als Sondergebiet nicht als verbindliche Vorgabe aus dem KEP Zentren abzuleiten. Diese Notwendigkeit ergibt sich vielmehr aus der BauNVO (§11 Abs. 3 BauNVO). Auch dies bitten wir insb. auf Seite 5 der Begründung zu korrigieren.

Die Bezeichnung des Sondergebiets ist in den Unterlagen zu überprüfen und anzupassen. Beispielsweise ist das Sondergebiet auf Seite 5 als „Sondergebiet für Einzelhandel“, auf Seite 11 als „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ und auf Seite 14 als „Sondergebiet, Zweckbestimmung: Einkaufszentrum“ bezeichnet. Redaktionell weisen wir noch darauf hin, dass auf der Plankarte unter den textlichen Festsetzungen, Punkt 4. „Sondergebiet“ steht.

Die Festsetzungen zur baulichen Nutzung des Sondergebiets sind ebenfalls zu überarbeiten. Die Zulässigkeit von Lebensmittelvollsortimentern bzw. Discountern bei einem gleichzeitigen Abschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ergeben einen klaren Widerspruch. Möglicherweise war der handlungsleitende Gedanke an dieser Stelle, innenstadtrelevante Sortimente auszuschließen. Die aktuell in der Begründung gewählte Formulierung ist jedenfalls nicht nachvollziehbar.

Wir regen an, im Begründungstext die Formulierung „der Liste des KEP Zentren“ dahingehend zu überarbeiten, dass es sich dabei um die Sortimentsliste KEP Zentren handelt. Außerdem empfehlen wir, die Sortimentsliste mit in der Begründung aufzuführen, um diese langfristig und direkt zur Verfügung zu haben. Der Verweis auf den Homepage-Link ist nicht ausreichend, da dieser in Zukunft nicht mehr abrufbar sein könnte. Zudem ist perspektivisch eine Überarbeitung / Fortschreibung des KEP Zentren zu erwarten, so dass für den B-Plan eindeutig ersichtlich sein sollte, auf welchen Stand des Konzepts hier Bezug genommen wird.

Insgesamt ist zu bemängeln, dass die potenziellen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens und dessen raumordnerische Verträglichkeit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht ausreichend berücksichtigt und dargelegt wurden.

Die auf Seite 15 der Begründung ausgeführte Einschätzung, dass die Festsetzungen bezüglich der baulichen Nutzung ausreichen, um Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche auszuschließen, teilen wir nicht. Stattdessen sind zu erwartende Auswirkungen anhand einer Auswirkungsanalyse zu ermitteln, um die Verträglichkeit eines Vorhabens darlegen zu können. Das in der Begründung an verschiedenen Stellen zitierte „Einzelhandels- und Wirtschaftsentwicklungskonzept für die Gemeinde Niestetal“ (GMA, 2019) betrachtet die Einzelhandels- und Versorgungssituation der gesamten Gemeinde und kann dazu herangezogen werden, den Standort und das vorliegende Vorhaben innerhalb dieser gesamtheitlichen Betrachtung besser einzuordnen und zu bewerten. Es enthält allerdings keine entsprechenden Angaben zu konkreten Auswirkungen, die sich aus dem Vorhaben ergeben. Hierzu sind die Inhalte einer Auswirkungsanalyse maßgeblich. Obwohl eine solche Auswirkungsanalyse bereits vorliegt (sie wurde dem ZRK im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens bereits zur Verfügung gestellt), wird sie im B-Plan-Entwurf nicht benannt.

Wir regen deswegen an, die Inhalte der Auswirkungsanalyse mit in der vorliegenden Planung aufzunehmen und die Analyse als Ganzes im Rahmen der Offenlage mit auszulegen.

Nicht nachvollziehbar ist ebenfalls die Aussage auf Seite 15 der Begründung, dass Lebensmittelvollsortimenter inkl. Getränkemarkt und weiteren Anbietern bis 2.500m<sup>2</sup> Verkaufsfläche laut KEP Zentren zulässig sind.

Zum einen handelt es sich bei der vorliegenden Planung nur um einen Lebensmittelmarkt ohne ergänzende Einzelhandelsbetriebe. Zum anderen wurde diese Aussage aus dem Zusammenhang gerissen. Gemäß Kapitel 6.2 des KEP Zentren können die aufgeführten Einzelhandelsbetriebe auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche in siedlungsräumlichen integrierten Lagen zugelassen werden, sofern sie der Nahversorgung dienen, das Nahversorgungsnetz ergänzen und keine schädlichen Auswirkungen auf vorhandene Zentrale Versorgungsbereiche haben. Der diesbezügliche Nachweis ist durch die im Absatz zuvor bereits angesprochene Auswirkungsanalyse zu erbringen.

Die Modernisierung des Lebensmittelmarktes und die Zusammenarbeit mit SMA Solar Technology AG in Bezug auf die Nutzung von erneuerbaren Energien wird von uns begrüßt. Bedauernd finden wir es jedoch, dass ursprüngliche Planungen einer vertikalen Nutzungsmischung (Wohnnutzung im Obergeschoss des Lebensmittelmarktes) nicht weiterverfolgt werden. Entsprechend den Zielen unseres Siedlungsrahmenkonzepts 2030 hätten mit einer Mehrfachnutzung des Neubaus Entwicklungsstrategien des flächensparenden Bauens und der Funktionsmischung verfolgt werden können. Diese Form der Standortaufwertung hätte darüber hinaus vorzeigbare Entwicklungsanstöße für andere Kommunen und nachfolgende Projekte mit sich bringen können.

Seitens der Landschaftsplanung begrüßen wir ausdrücklich die Festsetzung des Schutzbereiches mit Gehölzpflanzung und Retentionsmulde sowie die Anregungen zum Umgang mit Niederschlagswasser. Gleichzeitig empfehlen wir jedoch konkretere Berechnungen und weitergehende Festsetzungen insbesondere zur Versickerung. Gemäß OVG NRW (Urteil v. 10.05.2022- 2 D 109/20.NE) ist auch die Beseitigung von Niederschlagswasser grundsätzlich hinreichend durch zeichnerische oder textliche Festsetzungen im B-Plan abzusichern.

Das Regenwasser-Entsorgungssystem sollte so gestaltet und dimensioniert werden, dass auch bei Starkregen-Ereignissen eine größtmögliche Nutzung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers erreicht und möglichst wenig Wasser abgeführt wird.

Bezüglich der Grünflächenthematik weisen wir darauf hin, dass ein Vergleich des Luftbildes mit den planzeichnerischen Festsetzungen klar zeigt, dass ein Verlust an Gehölzstrukturen mit der Baumaßnahme einhergehen wird. Dies sollte im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichsberechnung gemäß hesischer Kompensationsverordnung bilanziert und im Plangebiet ausgeglichen werden. Dies wäre Bestandteil des noch ausstehenden Umweltberichtes, ebenso wie die o.g. wassertechnischen Berechnungen. Hierzu gehört auch, dass die vorliegende artenschutzrechtliche Bearbeitung unvollständig ist (u.a. da sie die Gehölzfläche nicht berücksichtigt) und damit die Planung Gefahr läuft, nicht rechtssicher verabschiedet werden zu können.

Des Weiteren sind die Festsetzungen bezüglich der Dachnutzung mit Photovoltaikanlagen und der Dachbegrünung in unseren Augen unzureichend und ergänzungsbedürftig. Beispielsweise ist der Anteil der zu begrünenden Dachflächen mit 10% bzw. 35% deutlich zu niedrig angesetzt.

Vollständig fehlend sind leider noch Festsetzungen zur Berücksichtigung des Insektenschutzgesetzes (Außenbeleuchtung) sowie zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen. Diese sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Zu den genannten Punkten sind ausgereifte technische Lösungen ebenso wie ggf. auch Fördermittel bei verschiedenen Stellen vorhanden. Praxisnahe Fachinformationen und Arbeitshilfen finden Sie unter: <https://www.zrk-kassel.de/entwicklungsplanung/arbeitshilfen-zum-srk.html> sowie im Bereich „Landschaftsplanung“ unter <https://www.zrk-kassel.de/landschaftsplanung/sammlung-landschaftsbezogener-fachinformationen.php>.

Weitere Hinweise oder Anregungen werden seitens des ZRK nicht vorgetragen. Für Rückfragen und weitere Beratung stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Die Gemeinde Niestetal erhält eine Herausfertigung dieser Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez.  
Nadine Schäfer

Bund für  
Umwelt und  
Naturschutz  
Deutschland



FRIENDS OF THE EARTH GERMANY

BUND-Kassel, Wilhelmsstr. 2, 34117 Kassel

Ingenieurbüro Lüpke + Zischkau Umweltplan  
Henschelweg 11  
34292 Ahnatal

BUND-Landesverband Hessen e. V.  
Kreisverband Kassel  
Kreisgeschäftsstelle  
Wilhelmsstr. 2  
34117 Kassel

Tel. 0561-18158  
info@bund-kassel.de  
www.bund-kassel.de  
Kassel, den 17.07.2023

**Betrifft: Gemeinde Niestetal, Vorentw. Bplan Nr. 41 „Hannoversche Straße/Sonnenallee,  
Ortsteil Sandershausen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der BUND Hessen e. V., Geleitsstr. 14, 60599 Frankfurt am Main, vertreten durch den  
Kreisvorstand Kassel nimmt zum Planverfahren wie folgt Stellung:

1. Die Planung ist nicht aus sich heraus verständlich. Überplant wird ein Teil des BPlans Nr. 32. Um welche Flächen, Flächengrößen und welche Festsetzungen genau es dabei geht, wird nicht dargelegt. Es erschließt sich im Einzelnen auch nicht. Es bleibt unklar, welche Funktion für die Naturkompensation bezogen auf welche Eingriffe die Grünflächen im BPlan Nr. 32 haben, die jetzt verändert werden sollen. Es ist nicht erkennbar, ob sich der Grünflächenanteil aus dem BPlan Nr. 32 jetzt verkleinert. Optisch sieht es nach den Plankarten im Internet eher so aus, was der BUND ablehnt.
2. Es fehlt eine präzise und stimmig bewertete Naturkompensation bezogen auf eine maximale Ausnutzung der vorgesehenen Planfestsetzungen. Etwa auf dem Flurstück 91/28, dem nasenartigen Versprung im Nordosten des Plangebiets zur Sonnenallee hin, ist jetzt auch Sondergebiet mit Bauhöhen bis 14 m vorgesehen. Aus dem Luftbild

---

Geschäftsstelle:  
Umwelthaus Kassel  
Mo: 9 – 12.30  
Mi: 14.30 – 18 Uhr

Kasseler Bank  
IBAN: DE03 5209 0000 0003 8700 06 DE19 5205 0353 0001 1980 34  
BIC: GENODE51KS1  
Kasseler Sparkasse  
HELADEF1KAS



ist ersichtlich, dass dieser Grundstücksbereich bisher nicht von Gebäuden bestanden war.

3. Auf Seite 11 unten der Begründung heißt es, was sich nicht aus sich heraus erschließt:

„Der BPlan Nr. 41 veranlasst keine erweiterten Eingriffe in Schutzgüter wie Natur, Flächenverbrauch und Landschaft. Bereits genutzte Flächen werden lediglich überplant, bestehende Gebäude und Anlagen abgerissen und durch Neubauten ersetzt, ...“

Immerhin soll der Aldi-Markt von 800 qm Nettonutzfläche auf 1300 qm Nettonutzfläche mit erweiterten Rundumnutzungen vergrößert werden. Der neue Markt ist in seiner Ausdehnung nicht dargestellt, was auch nicht sein muss. Der BUND geht gleichwohl eher davon aus, dass durch den deutlich umfangreicheren Marktkomplex mit allen Erweiterungen auch ein erhöhter Kompensationsbedarf ausgelöst werden kann. Dieser wäre darzustellen, zu berechnen und planerisch festzusetzen.

4. Eine Kleinigkeit am Rande: Auf Seite 8 Mitte der Begründung ist die richtige Flurstücksbezeichnung 123/4 statt 123/3.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Stefan Bitsch

---

Geschäftsstelle:  
Umwelthaus Kassel  
Mo: 9 – 12.30  
Mi: 14.30 – 18 Uhr

IBAN: DE03 5209 0000 0003 8700 06 DE19 5205 0353 0001 1980 34  
BIC: GENODE51KS1

Kasseler Sparkasse  
HELADEF1KAS