
Gemeinde Niestetal
Bebauungsplan Nr. 44
"Gewerbegebiet Sandershäuser Berg 2.1"
Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

Erstellt im Auftrag der
Gemeinde Niestetal

Kassel, 12.07.2024

Auftraggeber:

Gemeinde Niestetal
Dr.-Walter-Lübcke-Platz 1
34266 Niestetal

Auftragnehmer:

**BÖF - Büro für angewandte Ökologie und Faunistik -
naturkultur GmbH**
Hafenstraße 28
34125 Kassel
www.boef-nk.de

Bearbeitung:

Dipl. Ing Anke Seibert-Schmidt

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS, PLANINHALT	1
2	VERFAHREN	2
3	PLANGEBIET	2
3.1	FLÄCHENAUSWEISUNGEN	2
4	BEHANDLUNG DER UMWELTBELANGE IM BEBAUUNGSPLAN	3
4.1	BEWERTUNG DES BESTANDES	3
4.2	UMWELTRELEVANTE FESTSETZUNGEN	3
4.2.1	Vermeidung	3
4.2.2	Ausgleich	3
4.3	EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG	4
5	UMGANG MIT STELLUNGNAHMEN, DIE IM RAHMEN DER BETEILIGUNGEN GEM. § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 SOWIE § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 VORGETRAGEN WURDEN	4

1 ANLASS, PLANINHALT

Im Raum Kassel sind für die weitere gewerbliche Entwicklung im Regionalplan Nordhessen 2009 Flächen am Sandershäuser Berg mit einer Gesamtgröße von rd. 130 ha als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung ausgewiesen.

Einschränkend führt der RPN jedoch zum Vorranggebiet aus:

"Das in der Karte ausgewiesene "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung" in Niestetal, OT Sandershausen (Sandershäuser Berg) darf erst dann für eine gewerbliche Nutzung, die über die kurzfristige Befriedigung örtlicher Verlagerungen bis zu 25 ha hinausgeht, in Anspruch genommen werden, wenn eine leistungsfähige Anbindung an die Bundesautobahn BAB A7 sichergestellt ist und eine interkommunale Entwicklung mit dem Oberzentrum Kassel abgestimmt ist."

Für einen Teilbereich im Süden des Vorranggebietes hat die Gemeinde Niestetal bereits 2010 den Bebauungsplan Nr. 37 vorzeitig in eigener Verantwortung entwickelt. Dies geschah im Hinblick auf die nicht absehbare Dauer von Planung und Realisierung des Autobahnanschlusses sowie aufgrund der steigenden Nachfrage ortsansässiger Gewerbebetriebe.

2010 wurde der Bebauungsplan Nr. 37 als Satzung beschlossen und ist zwischenzeitlich weitgehend umgesetzt.

Die weiteren Planungen zur Entwicklung von Gewerbeflächen am Sandershäuser Berg sollen nun durch die Gemeinde Niestetal in Abstimmung mit der Stadt Kassel sowie weiteren Umlandkommunen in der Region erfolgen, um die Realisierung eines interkommunalen Gewerbegebietes sicherzustellen. Die begonnene Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 verzögert sich jedoch, da die vorhandene 220kV-Leitung der Tennet die angestrebte Bebauung verhindert.

Es wird daher zuerst der Bebauungsplan Nr. 44 betrieben, um die dortige Fläche zu entwickeln. Diese liegt nordwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 43 und grenzt im Westen direkt an die Autobahn BAB7 und im Süden an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37.

Grundzug der planerischen Zielsetzung ist die Weiterentwicklung eines Interkommunalen Gewerbegebietes zur Ausweisung und Sicherstellung gewerblicher Bauflächen, einschließlich der notwendigen Erschließung und unter Beachtung ökologischer, naturschutz- und landschaftsschutzrechtlicher Gesichtspunkte und der lärmschutztechnischen und verkehrlichen Aspekte.

Der Zweckverband Raum Kassel (ZRK) entwickelt gemeinsam mit der Gemeinde Niestetal das Interkommunale Gewerbegebiet Sandershäuser Berg (GSB 2). Dazu wurde zwischen der Gemeinde Niestetal und dem ZRK eine Interessenausgleichsvereinbarung (IAV) abgeschlossen. Damit wird den Anforderungen des RPN 2009 nach einer interkommunalen Entwicklung Rechnung getragen.

Das interkommunale "Gewerbegebiet Sandershäuser Berg 2.1" soll im Sinne der Klimaschutz- und Klimaanpassungsziele sowie der grundsätzlichen Standortziele entwickelt werden.

2 VERFAHREN

Der Bebauungsplan wird im 2-stufigen Regelverfahren aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 44 "Gewerbegebiet Sandershäuser Berg 2.1" wurde am 20. Mai 2021 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal gefasst und am 08. Dezember öffentlich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 18. Dezember 2023 bis 26. Januar 2024 einschließlich statt.

Die Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 15. April 2024 bis 17. Mai 2024 einschließlich statt.

Am 04. Juli wurde der Bebauungsplan durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Niestetal als Satzung beschlossen.

3 PLANGEBIET

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 3 ha. Aktuell zur Zeit der Plan-Aufstellung wurde der überwiegende Teil der Fläche als Parkplatzfläche genutzt. Da sich die Fläche im Außenbereich gem. § 35 BauGB befand, war für die Nutzung als Parkplatzfläche, eine befristete Genehmigung erteilt worden. Der Bebauungsplan sollte die provisorische Nutzung beenden und die Fläche als Gewerbegebiet ausweisen. Östlich angrenzend an die als Parkplatz genutzte Fläche wurde eine Ackerfläche in den Geltungsbereich einbezogen, nördlich angrenzend die Abstandsfläche zur Autobahn A7.

3.1 FLÄCHENAUSWEISUNGEN

Neben der Gewerbegebietsfläche werden private Grünflächen festgesetzt. Eine große private Grünfläche, die im Nordwesten festgesetzt wird, umfasst die Anbauverbotszone der Autobahn. Dort wird an der Grenze der Gewerbegebietsfläche die Pflanzung eines 20,00 m breiten Gehölzstreifens festgesetzt. Der Grünstreifen mit Hochbaumbepflanzung im Südosten schirmt das zukünftige Gewerbegebiet zur Straße hin ab und setzt die Baumpflanzungen, die an der Straße zum Solarwerk im Bebauungsplan Nr. 37 festgesetzt wurden, fort.

Am südöstlichen Rand wird außerdem eine kleine Fläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die für die Wendeschleife des dortige Busverkehrs benötigt wird.

4 BEHANDLUNG DER UMWELTBELANGE IM BEBAUUNGSPLAN

4.1 BEWERTUNG DES BESTANDES

Im Vorgriff auf die Planung erfolgte eine Biotoptypenkartierung, eine Erfassung der Brutvögel und eine Bewertung der Habitateignung der Fläche.

Innerhalb des Geltungsbereiches waren keine hochwertigen Biotop- und Nutzungstypen vorhanden. Flächen mittlerer Bedeutung stellten die Ruderalvegetationen der Weg- und Flächensäume dar.

Für Vögel waren im Ergebnis nur der 40,00 m breite Abstandsbereich zur BAB A7 sowie die südlich an die Parkplatzfläche angrenzende Ackerfläche als Habitatfläche einzustufen. Beide Flächen sind durch die Autobahn sowie die Parkplatzfläche deutlich vorbelastet.

Reptilien und Amphibien waren nicht zu erwarten und wurden bei den Begehungen auch nicht gefunden.

4.2 UMWELTRELEVANTE FESTSETZUNGEN

4.2.1 Vermeidung

Ein wesentlicher Aspekt bei der Planung war die Minimierung der negativen Auswirkungen der Planung auf das Klima.

Zur Reduzierung der Erwärmung versiegelter Flächen wird festgesetzt, dass für Fassaden und versiegelte Flächen helle Materialien zu verwenden sind.

Ebenfalls zur Reduzierung negativer Auswirkungen auf das Klima und durch das Klima werden eine 75%ige Dachbegrünung sowie eine 50%ige Fassadenbegrünung festgesetzt.

Zum Schutz der Avifauna werden Bauzeitenregelungen bzw. alternativ Vergrämungsmaßnahmen vorgeschrieben.

4.2.2 Ausgleich

Als Ausgleich für die Flächeninanspruchnahme, die mit Boden- und Biotopflächenverlust und damit Verlust von Lebensraum einhergeht, wurden verschiedene Maßnahmen konzipiert und festgesetzt.

Der als potenzieller Lebensraum eingestufte Abstandsbereich zur Autobahn wird durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen als Habitat aufgewertet. Zwar liegt die Fläche an der Autobahn, besitzt allerdings eine ausreichende Größe, um in gewissem Umfang durch die naturnahen Bepflanzungen Lebensraum zu bieten.

30% der Dachbegrünung sind als Biodiversitäts Gründach auszubilden. Das heißt, in diesem Bereich sind vielseitige Strukturen wie Steinhaufen, Sandlinsen, Totholz und Wassermulden anzulegen. Dadurch kann der neu geschaffene Lebensraum auf den Dachflächen insbesondere für Avifauna und Insekten zusätzlich aufgewertet werden. In diesem Bereich sind vielseitige Strukturen anzulegen. Durch die Anlage eines Gründachs kann auch Niederschlagswasser zurückgehalten werden, was bei zukünftigen Starkregenereignissen zur Entspannung der Entwässerungssituation beiträgt. Sowohl die Große Grünfläche zur Autobahn hin als auch der Grünstreifen zur Straße "Zum Solarwerk" sollen zudem das von den versiegelten Flächen abfließende Regenwasser aufnehmen.

Auch die Fassadenbegrünung schafft Vegetationsstrukturen, die sowohl das Klima positiv beeinflussen als auch Nahrung und Lebensraum für Insekten und Vögel bieten können.

Die Reihe hochstämmiger Straßenbäume, die im Südwesten festgesetzt ist, dient neben der Gestaltung des Straßenraums und der Schattenspende ebenfalls als Nisthabitat.

4.3 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Die Eingriffsausgleichbilanzierung, die auf der Grundlage der Hessischen Kompensationsverordnung 2018 erfolgte, ergab einen rechnerischen Überschuss von 38.129 Biotopwertpunkten.

Für die Parkplatzfläche wurde bei der Bilanzierung der "planungsrechtliche Istzustand" zugrunde gelegt, da es sich bei der Nutzung als Parkplatz nur um eine befristet genehmigte Nutzung handelt. Statt der Parkplatzfläche wurde daher für die Bilanzierung für den Istzustand die Nutzung als Acker angenommen.

5 UMGANG MIT STELLUNGNAHMEN, DIE IM RAHMEN DER BETEILIGUNGEN GEM. § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 SOWIE § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB VORGETRAGEN WURDEN

Durch den **Hessischen Bauernverband e.V.** wurde gefordert, den vorgegebenen Mindestanteil der mit Solaranlagen zu überstellenden Dachfläche auf 75% zu erhöhen. Dem Einwand wurde nicht gefolgt, da ausreichend nicht mit Solaranlagen überstellte Fläche für die Anlage und Entwicklung eines Biodiversitäts Gründachs zur Verfügung stehen soll.

Der **Zweckverband Raum Kassel (ZRK)** empfahl die Festsetzung von Flächen für die Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB oder eine andere entsprechende textliche, nicht ortsgebundene Festsetzung zur Förderung von E-Mobilität. Der Empfehlung wurde nicht gefolgt, da die Einrichtung von Ladeinfrastrukturen vorgesehen ist, dies hat sich aus Vorabstimmungen ergeben. Festsetzungen, die ggfls. die diesbezügliche Flexibilität einschränken, wurden als eher kontraproduktiv gesehen.

Es wurde zudem empfohlen, einen Hinweis in den Festsetzungstext aufzunehmen, dass gemäß HeNatG, § 4 i.V.m. § 37 großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten sind, dass Vogelschlag vermieden wird. Da eine diesbezügliche gesetzliche Regelung gegeben ist, werden entsprechende Festsetzungen als entbehrlich beurteilt und überfrachten den textlichen Inhalt eines Bebauungsplans. Der Empfehlung wurde daher nicht gefolgt.

Von **Seiten der Öffentlichkeit**, respektive potenzieller Bauherren, wurde hinsichtlich der zulässigen Drosselabflusspende eine Gleichbehandlung im Sinne des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 37 und damit die Erhöhung der maximal zulässigen Drosselabflusspende auf 12l/s*ha gefordert. Der Forderung wurde entsprochen.

Es wurde außerdem darauf hingewiesen, dass eine Regelung zur insektenfreundlichen Beleuchtung, die im Vorentwurf vorhanden war, bereits durch den § 4 HeNatG gegeben ist. Dem Hinweis wird zugunsten der Vermeidung einer Überfrachtung des Bebauungsplans gefolgt.

aufgestellt, 12.07.2024

BÖF-naturkultur GmbH, Büro für angewandte Ökologie und Faunistik