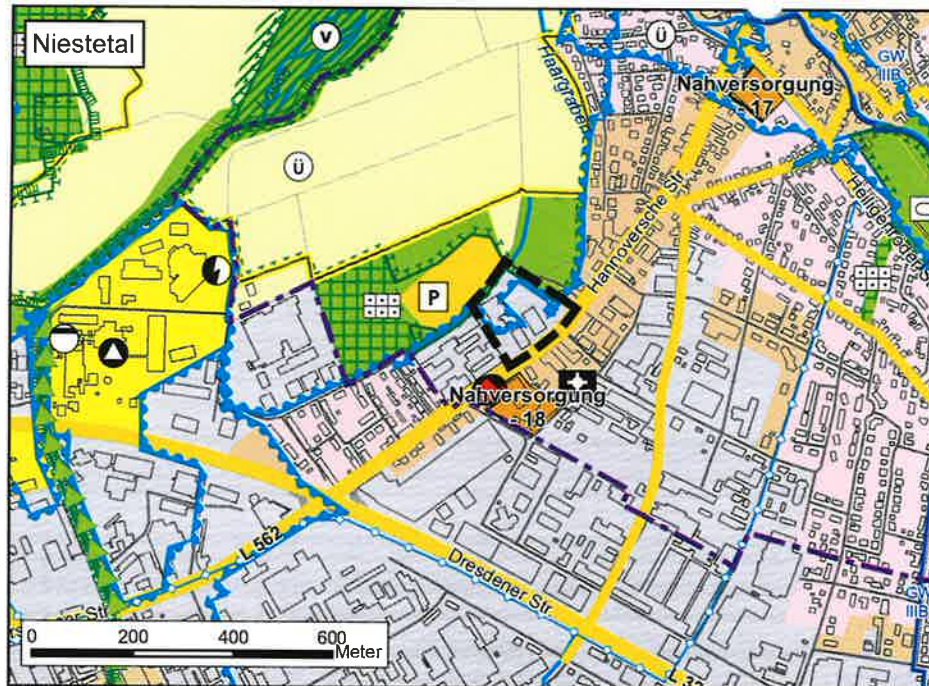
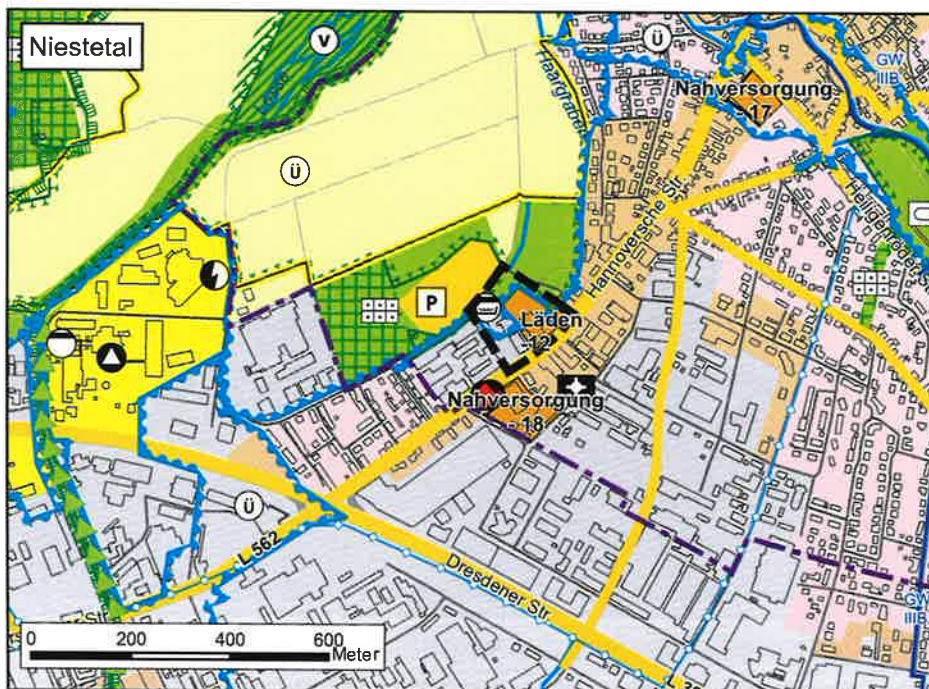


Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Geplante Änderung



Legende

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen
- Gewerbliche Bauflächen
- Sondergebiete mit Zweckbestimmung
- Strassenverkehrsflächen
- Ruhender Verkehr
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und Ablagerungen
- Abfall
- Abwasser
- Elektrizität
- Regenwasserrückhaltebecken
- Altlast*
- Grünflächen
- Dauerkleingärten
- Überschwemmungsgebiet*
- Flächen für die Landwirtschaft
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Grünverbinding sichern/ herstellen
- Landschaftsschutzgebiet*
- Vogelschutzgebiet*
- Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 13 HAGBNatSchG*
- Hauptwasserleitung*
- Fließgewässer
- Gemeindegrenze
- Änderungsbereich

Hinweise auf überlassenes Datenmaterial

Datengrundlage: ALKIS / ATKIS, Hess. Verwaltung für Bodenmanagement u. Geoinformation
 Umgebungskarte: © Stadt Kassel, Vermessung und Geoinformation, Stand 2018
 Fachdaten (nachrichtliche Darstellungen):
 - Darstellung auf der Grundlage von Daten und mit Erlaubnis des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden. (Daten verändert)
 - Regierungspräsidium Kassel: Dezernat Obere Naturschutzbehörde und Gewässer-/Bodenschutz

*Der aktuelle Stand der nachrichtlichen Darstellungen und Details hierzu können bei den zuständigen Institutionen erfragt werden.
 Bei den Schutzgebieten kommt es zu Überlagerungen, die mit kartographischen Mitteln der Planzeichenverordnung nicht darstellbar sind.
 Die Darstellung der Altlasten ist generalisiert.



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der zur Zeit der Auslegung bzw. des Rechtswirkensamwerdens des Planes gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 82 und die öffentliche Auslegung wurden in der Versammlungsversammlung am 19.03.2025 beschlossen.
2. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 05.05.2025.
 Der Planentwurf hat in der Zeit vom 07.05.2025 bis 06.06.2025 öffentlich ausgelegen.
3. Die Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 82 wurde von der Versammlungsversammlung beschlossen am 03.09.2025.

Der Verbandsdirektor

Dirk Stochla

Genehmigungsvermerke



mit Verfügung vom 18.11.2025

Z.: 0030-21-061a10.0a.09-00003
 # 2025-00001

Regierungspräsidium Kassel

Im Auftrag:

5. Die Erteilung der Genehmigung für die Flächen-nutzungsplan-Änderung ZRK 82 wurde nach Hauptsatzung am 28.11.2025 bekannt gemacht. Die FNP-Änderung ist damit rechtswirksam.

Der Verbandsdirektor

Dirk Stochla

ZWECKVERBAND RAUM KASSEL

Änderung des Flächennutzungsplanes des ZRK ZRK 82 "SO-Läden Sandershausen", Niestetal

Stand	geändert	Maßstab
06.11.23 Nas/Özd	18.09.24	1:15.000

Ständeplatz 17
 34117 Kassel
www.zrk-kassel.de



BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
(gemäß §§ 5 (5) und 2a Baugesetzbuch (BauGB))

Kassel, den 21.05.2024
Kassel, den 10.01.2025
Kassel, den 16.06.2025
Nas/CN

Änderung des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Raum Kassel
Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 82 „SO-Läden Sandershausen“, Sandershausen
Änderungsbereich: Gemeinde Niestetal

Begründung

1. Ziel und Zweck der Planung

Ziel dieser Flächennutzungsplan-Änderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Erweiterung des ansässigen Lebensmitteldiscounters.

Hierfür soll die Darstellung im Flächennutzungsplan von „Gewerblichen Bauflächen“ teilweise in „Sondergebiet Läden“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1300m² und „Grünflächen“ geändert werden. Die Fläche des Änderungsbereichs hat eine Größe von ca. 1,7 ha.

Die Gemeinde Niestetal stellt den Bebauungsplan Nr. 41 „Hannoversche Straße / Sonnenallee“ im Parallelverfahren auf.

2. Allgemeine Grundlagen

2.1 Lage und Begrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich im südwestlichen Teil von Sandershausen, in der Nähe der Gemarkungsgrenze zum Kasseler Stadtteil Bettenhausen. Er wird begrenzt

- im Nord-Osten von der Straße „Sonnenallee“
- im Süd-Osten von der „Hannoverschen Straße“
- im Süd-Westen von der angrenzenden gewerblichen Bebauung und
- im Nord-Westen von der Gewässerparzelle des Haargrabens.

Da die Fläche des Sondergebiets etwas verkleinert wurde, wurde die nordöstliche Abgrenzung des Änderungsbereichs entsprechend angepasst. Die genaue Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches sind der beigefügten Plankarte zu entnehmen.

2.2 Aktueller Flächennutzungsplan

Der FNP stellt für den Bereich des geplanten Neubaus „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Nördlich angrenzend an den Änderungsbereich 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 Änderungsbereich verläuft.

2.3 Regionalplan Nordhessen 2009 / Landesentwicklungsplan Hessen 2000

Im Regionalplan (RPN) 2009 sind die Flächen als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ und teilweise als „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ festgestellt. Das Vorhaben entspricht gemäß RPN 2009 somit nicht dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot.

Aus diesem Grund wurde ein Antrag auf Zielabweichung beim Regierungspräsidium Kassel gestellt. Der Zentralausschuss der Regionalversammlung Nordhessen hat dem Antrag in seiner Sitzung am 06.12.2024 zugestimmt. Mit Schreiben vom 03.06.2025 wurde die Abweichung von den Zielen des RPN 2009 zugelassen.

Darüber hinaus wurde ebenso ein Antrag auf Zulassung einer Abweichung vom Landesentwicklungsplan (LEP) Hessen 2000 gestellt. Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (HMWEVW) hat hierzu rückgemeldet, dass kein Zielverstoß von den Zielen des LEP Hessen 2000 gesehen wird.

2.4 Landschaftsplan

Die Aussagen des Landschaftsplanes sind in den Flächennutzungsplan eingeflossen und bilden die Grundlage für den Umweltbericht zu der hier vorliegenden FNP-Änderung ZRK 82.

2.5 Entwicklungsplanung des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

2.5.1 Siedlungsrahmenkonzept (SRK) 2030

Im unmittelbaren Umfeld des Änderungsbereichs befindet sich eine gemischte Nutzung. Nördlich und südlich in ca. 300m Entfernung schließt eine zusammenhängende Wohnbebauung an. Das SRK 2030 umfasst das Leitziel „Vorhandene Infrastrukturen stärken“. Ein wichtiger Aspekt dabei ist die fußläufige, wohnungsnahe Erreichbarkeit der Nahversorgung. Der Standort weist keine direkte Anbindung an die umliegenden Wohngebiete auf und ist somit primär autokundenorientiert. Dennoch übernimmt er eine wichtige Nahversorgungsfunktion insbesondere für den Ortsteil Sandershausen, von wo der Standort teilweise auch fußläufig erreichbar ist. Ebenso wird der nördliche Bereich des Kasseler Stadtteils Bettenhausen mitversorgt. Mit dem Neubau soll ein zukunftsfähiger Markt entstehen, der insbesondere energetisch an die heutigen Ansprüche nachhaltigen Bauens angepasst ist. Dies entspricht dem Leitziel „Natürliche Ressourcen sichern“. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen zudem weitere Festsetzungen entsprechend der im SRK 2030 formulierten Leitziele und Strategien getroffen werden, die zu einer nachhaltigen Entwicklung des Standorts beitragen. Dies betrifft zum Beispiel die Festsetzung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, zur Dachbegrünung und die Anpflanzung von Bäumen.

2.5.2 Kommunaler Entwicklungsplan Zentren (KEP) 2015

Gemäß der Zentrenstruktur des KEP Zentren 2015 verfügt die Gemeinde Niestetal über eine Nahversorgungslage im Ortsteil Heiligenrode. Im Ortsteil Sandershausen ist kein Zentrum ausgewiesen. Der Angebotsschwerpunkt im Bereich Nahversorgung und Einzelhandel, zu dem auch der vorliegende Änderungsbereich gehört, befindet sich jedoch entlang der „Hannoverschen Straße“. Sie dient als innerörtliche Hauptverkehrsachse und direkte Anbindung an das Oberzentrum Kassel und ist somit stark frequentiert. Der Standort ist deswegen primär autokundenorientiert und wurde gemäß KEP Zentren als dezentraler, nicht integrierter Standort in autokundenorientierter Lage eingestuft. Eine Anpassung der Einstufungen zentraler Versorgungslagen im ZRK-Gebiet erfolgt aktuell im Rahmen der Vorbereitung einer Fortschreibung des KEP Zentren.

Durch die Zunahme der Wohnbebauung im Umfeld des Änderungsbereichs kann der Standort mittlerweile als teilintegrierte Lage bezeichnet werden, dessen Nahversorgungsfunktion gestiegen ist. Gemäß KEP Zentren kann einer Verkaufsflächenerweiterung an einem solchen Standort nach Einzelfallprüfung entsprochen werden, wenn sie zur Anpassung an aktuelle Markterfordernisse und zur Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit beiträgt.

Laut der „Auswirkungsanalyse zum geplanten Ersatzneubau eines Aldi Lebensmitteldiscounters in Niestetal, Hannoversche Straße“ (September 2020) ist im Untersuchungsraum insgesamt mit einer Umverteilungsquote von etwa 4-5% zu rechnen. Die höchsten Umverteilungseffekte werden gegenüber dem im Nahbereich ansässigen Lebensmittelmärkten erwartet und betragen dort 7-8%. Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass von dem geplanten Vorhaben „keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Ferner werden die Nahversorgungsstrukturen in Niestetal bzw. in Kassel oder das zentralörtliche Versorgungssystem nicht negativ beeinträchtigt.“

2.5.3 Verkehrsentwicklungsplan Region Kassel (VEP) 2030

Der Standort wird durch die „Hannoversche Straße“ (L 562) erschlossen. In unmittelbarer Nähe des Änderungsbereichs befindet sich an der Straße außerdem die Bushaltestelle „SMA“, die von verschiedenen Buslinien angefahren wird und die Gemeinde Niestetal mit der Stadt Kassel und den benachbarten Gemeinden Staufenberg und Nieste verbindet.

3. Nutzungs- und Planungsziele

Die Gemeinde Niestetal hat mit Schreiben vom 29.11.2022 die FNP-Änderung für den Bereich entlang der „Hannoversche Straße“ / „Sonnenallee“ im Ortsteil Sandershausen beantragt. Die Darstellung soll von „Gewerblichen Bauflächen“ in „Sondergebiet Läden“ und „Grünflächen“ geändert werden.

Der im Änderungsbereich ansässige ALDI-Markt soll abgerissen und durch einen modernen Neubau ersetzt werden. Dieser soll den Standort zukunftsfähig machen und vor allem aus energetischer Sicht den heutigen Ansprüchen gerecht werden, indem die Dachfläche begrünt und mit Photovoltaik-Modulen bestückt wird. Im Zuge des Neubaus soll die Verkaufsfläche von 880m² auf 1300m² erweitert werden. Für den Standort lag bereits eine Baugenehmigung für eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1160m² vor, die mittlerweile erloschen ist. Da neben der Verkaufsflächenerweiterung der Markt nun ebenso energetisch modernisiert werden soll, wurde sich zwischenzeitig für einen Neubau mit 1300m² Verkaufsfläche entschieden.

Der Markt befindet sich in einem zunehmend durchmischten Bereich im südwestlichen Teil von Sandershausen. Im Umfeld des Änderungsbereichs befinden sich produzierendes Gewerbe, Einzelhandel, Handwerk sowie eine religiöse Einrichtung. Hinzu kommen verdichtete Wohnbereiche, die in den letzten Jahren entstanden sind. Die Bedeutung des Standorts in Bezug auf die Nahversorgung des Ortsteils Sandershausen und der Wohnbebauung im Norden des Kasseler Stadtteils Bettenhausen ist somit gestiegen. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vorliegenden Auswirkungsanalyse, dass keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind („Auswirkungsanalyse zum geplanten Ersatzneubau eines Aldi Lebensmitteldiscounters in Niestetal, Hannoversche Straße“, September 2020), kann der Erhöhung der Verkaufsfläche aus entwicklungsplanerischer Sicht zugestimmt werden.

Im Rahmen dieser FNP-Änderung soll der zukünftige Standort des Lebensmitteldiscounters von „Gewerblichen Bauflächen“ teilweise in ein „Sondergebiet Läden“ geändert werden. Die Abgrenzung orientiert sich dabei an der Grenze des „Überschwemmungsgebiets“. Die maximale Verkaufsfläche für den Lebensmitteldiscounter wird auf 1300m² festgelegt (Indexziffer - 12). Die Festlegungen für Sondergebiete befinden sich im textlichen Anhang des FNP und wurden im Rahmen der Neubekanntmachung 2016 aktualisiert (s. Stand 20.02.2017).

Die Abgrenzung der für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gekennzeichneten Fläche wird etwas erweitert, sodass sie bis an die Abgrenzung des Sondergebiets heranreicht. Im nördlichen Änderungsbereich wird ein Teil der bisherigen „Gewerblichen Bauflächen“ in „Grünflächen“ geändert und westlich die Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken“ ergänzt. Die restliche Darstellung der „Gewerblichen Bauflächen“ wird nicht geändert.

4. Planerische Überlegungen gem. § 1 (6) BauGB und Abwägung gem. § 1 (7) BauGB

Mit dem geplanten Vorhaben soll der vorhandene Lebensmitteldiscounter durch einen Neubau ersetzt werden. Der Standort des Vorhabens ist aufgrund der Lage an einer Hauptverkehrsachse und der umgebenden gemischten, teilweise gewerblichen Nutzung eher autokundenorientiert. Die in der Vergangenheit gewachsenen Wohngebiete im Umfeld haben die Versorgungsfunktion des Marktes jedoch gestärkt.

Eine Standortalternative für den Neubau ist im bestehenden Siedlungsbereich nicht vorhanden, zumal sich der Standort bereits als Einzelhandelsstandort etabliert hat. Es wäre nur ein Neubau im Außenbereich unter Beanspruchung weiterer Flächen möglich. Dem ist der Neubau am jetzigen Standort aus entwicklungsplanerischer Sicht vorzuziehen, da dieser bereits baulich geprägt ist und eine teilintegrierte Lage aufweist. Als Nutzungsalternative würde sich der Standort aufgrund der Lage und der bestehenden Nutzungen im Umfeld auch für eine gewerbliche Nutzung eignen. Jedoch hat sich der Standort bereits als Einzelhandelsstandort etabliert, sodass die Erweiterung des Einzelhandels an diesem Standort einer anderen Entwicklung oder einem anderen Standort vorzuziehen ist.

Der Änderungsbereich ist bereits zu großen Teilen versiegelt oder bebaut. Die Auswirkungen auf die Umweltbelange werden somit als nicht erheblich eingestuft, mit Ausnahme des voraussichtlichen geringfügigen Eingriffes in den Gehölzbestand, der naturschutzrechtlich auszugleichen und artenschutzrechtlich zu bewerten wäre. Durch die geplanten baulichen Festsetzungen im weiteren Verfahren entsteht eine größere Pufferzone zum Haargraben und der negative Einfluss auf das Überschwemmungsgebiet wird abgemildert. Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Landschaft, auch Biotope, besteht durch mögliche Begrünungs-, Retentions- und Versickerungsmaßnahmen Aufwertungspotenzial.

5. Flächenbilanz

Art der Nutzung	gültiger FNP ha	Änderung ha
Gewerbliche Bauflächen	1,7	0,5
Grünflächen	-	0,4
Gemischte Bauflächen	-	-
Sondergebiet Läden - 12	-	0,8
zusammen	1,7	1,7

Festlegung Gesamtverkaufsfläche Sondergebiet Läden-12	gültiger FNP ha	Änderung ha
Lebensmitteldiscounter	-	1300m ²
Gesamtverkaufsfläche	-	max. 1300m ²

bearbeitet:
Zweckverband Raum Kassel
Im Auftrag

gez.
Nadine Schäfer

28. November 2025

**Öffentliche
Bekanntmachung
des Zweckverbandes**

**Raum
Kassel**



**Änderung des Flächennutzungsplanes
des Zweckverbandes Raum Kassel**

**Änderungsbezeichnung: ZRK 82
„SO-Läden Sandershausen“**

Änderungsbereich: Gemeinde Niestetal

- Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes -

Das Regierungspräsidium in Kassel hat mit Verfügung vom 18.11.2025 - Az.: 0030-21-061a10.09.09-00003#2025-000-01 - die von der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Raum Kassel am 03.09.2025 beschlossene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Gemeinde Niestetal - Änderungsnummer: ZRK 82 - gemäß § 6 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), genehmigt. Die Genehmigungsverfügung hat folgenden Wortlaut:

„Die vom Zweckverband Raum Kassel am 03.09.2025 beschlossene Flächennutzungsplanänderung wird hiermit gemäß §

6 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt.

Der Plan kann somit in der vorliegenden Fassung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wirksam werden.“

Mit dieser Bekanntmachung wird die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 (5) BauGB wirksam.

Unbeachtlich sind gemäß §§ 214 und 215 BauGB eine Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Änderung des Flächennutzungsplanes schriftlich unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts gegenüber dem Zweckverband Raum Kassel geltend gemacht worden sind.

Jeder kann die Flächennutzungsplan-Änderung und die dazugehörige Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB in der Behörde des Zweckverbandes Raum Kassel, Ständepplatz 17, 3. Stock, in 34117 Kassel nach telefonischer Terminvereinbarung unter 0561/10970-0 einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Zusätzlich stehen die Unterlagen im Internet unter der Adresse www.zrk-kassel.de unter „Planung - Flächennutzungsplanung - Änderungen (rechtswirksam)“ bereit.

Kassel, 24. 11. 2025

ZWECKVERBAND RAUM KASSEL

Dirk Stochla
Verbandsdirektor

Zusammenfassende Erklärung

zur Änderung Nr. 82 des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Raum Kassel



gem. § 6 (5) Satz 3 Baugesetzbuch

Dezember 2025

Inhalt

Vorbemerkung - Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 (5) Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB).....	1
1. Ziel der Änderung Nr. 82 des Flächennutzungsplanes (FNP).....	1
2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	2
3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	3
4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten und Begründung für die Auswahl der Planvariante.....	3
5. Ergebnis der Abwägung	4

Vorbemerkung „Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 (5) BauGB“

Nach § 6 (5) BauGB wird der Flächennutzungsplan (FNP) bzw. eine Änderung des FNP mit der Bekanntmachung der Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde rechtswirksam. Die vorliegende Änderung ist am 28.11.2025 rechtswirksam geworden. Der FNP-Änderung ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen

- über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden
- und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Dieser gesetzlichen Verpflichtung wird mit den folgenden Ausführungen genügt.

1. Ziel der Änderung Nr. 82 des Flächennutzungsplanes

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Erweiterung des ansässigen Lebensmitteldiscounters. Durch die Änderung soll eine Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des Bestandsdiscounters in der teilintegrierten Lage in Niestetal-Sandershausen ermöglicht werden.

Die Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan soll von „Gewerblichen Bauflächen“ teilweise in „Sondergebiet Läden“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.300m² und „Grünflächen“ geändert werden. Die Fläche des Änderungsbereichs hat eine Größe von ca. 1,7 ha.

Die Gemeinde Niestetal stellt im Parallelverfahren den Bebauungsplan Nr. 41 „Hannoversche Straße / Sonnenallee“ auf.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Flächennutzungsplanänderung wurde eine Umweltprüfung gem. § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich Natur- und Landschaftsschutz nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB, wurden untersucht, Auswirkungen auf die Schutzgüter ermittelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung bzw. zum Ausgleich schutzgutbeeinträchtigender Wirkungen vorgeschlagen.

Grundlagen dieser Umweltprüfung waren:

- Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009
- Landschaftsplan des ZRK 2007
- Klimagutachten des ZRK (1999, Fortschreibungen 2009 und 2019)
- der Landschaftsrahmenplan 2000
- Wasserrahmenrichtlinie (2000/60/EG)
- Siedlungsrahmenkonzept Wohnen und Gewerbe (SRK 2030), ZRK 2021
- Hochwasserrisiko-Managementplan Fulda – Hochwassergefahrenkarte (HLNUG, RP Kassel 2010)
- Kompensationsverordnung Hessen 2018 (KV)
- die Biotoptypenkartierung und Bestandserhebung sowie die Umweltdatenbank des ZRK, die auch Grundlagendaten der von Landesbehörden gelieferten Schutzflächen, die Altlastendatei und die digitale Bodenkarte des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie beinhaltet
- Daten zu naturschutzrechtlich geschützten Flächen aus dem NATUrschutzREGister Hessen (NATUREG) und zu Bodenbelastungen aus dem Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS)
- Entwurfsfassung Bebauungsplan Nr. 41 „Hannoversche Straße / Sonnenallee“, Entwurf (Planzeichnung mit Festsetzungen und Begründung). Gemeinde Niestetal, OT Sandershausen. Planverfasser: LZU, Juni 2023
- Artenschutzrechtliche Einschätzung zum Bebauungsplan Nr. 41 „Hannoversche Straße/ Sonnenallee“ der Gemeinde Niestetal im Ortsteil Sandershausen (BANU-Cloos, April 2024)

Weitere Elemente der Umweltprüfung werden im Rahmen der Bebauungsplanung bearbeitet.

Als vorrausichtlich negative Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 (4) BauGB sind mögliche Beeinträchtigungen des Gehölzbestandes insb. im nördlichen Bereich festzustellen. Außerdem ist die teilweise Lage im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet zu beachten. Da es sich im Wesentlichen jedoch um Abriss und Neubau im Bestand handelt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sollen minimiert werden durch

- Festsetzungen im Bebauungsplan im Hinblick auf das gesetzliche Überschwemmungsgebiet mit dem Ziel der Verbesserung der vorhandenen baulichen Situation
- Erhaltung der vorhandenen Gehölzbestände
- Zeitplanung des Abrisses des Gebäudes außerhalb der Hauptbrut- und Wochenstubenzeit sowie vor dem Bezug der Winterquartiere durch gebäudebewohnende Fledermausarten
- gute Durchgrünung des Straßen-/ Parkplatzraumes vor allem auch mit Bäumen
- Dach- und Fassadenbegrünung (in Kombination mit Solarenergienutzung)
- Festsetzung heller Fassadenflächen (Albedo-Effekt)
- insektenfreundliche Freiflächengestaltung und Außenbeleuchtung
- Einbau von Nisthilfen für gebäude- bzw. nischenbrütende Vogelarten in den Gebäude-/ Dachaufbau
- Ausschluss von Schotterbeeten
- Verwendung technischer Lösungen zur Vermeidung von Vogelschlag beim Einbau größerer Glasflächen bzw. transparenter und spiegelnder Bauelemente
- Beauftragung einer Umweltbaubegleitung zur Vermeidung ungeplanter baubedingter Beeinträchtigungen und Umweltschäden
- Festsetzung einer Retentionsmulde (unter Verwendung von standortgerechtem Reigiosaatgut) sowie einer Gehölzpflanzung als Pufferzone zwischen Haargraben und Bebauung
- Oberflächenentwässerung in die ca. 1m unter dem Höhen-Niveau des vorhandenen Parkplatzes liegende feuchte Gehölzfläche
- bepflanzte Mulden- inkl. Baum-Rigolen

- Unterflur-Rigolensysteme im Verkehrsraum
- (Retentions-) Zisternen mit verpflichtendem Anschluss an das Brauchwassernetz für die Nutzung im Bereich Sanitär, gewerblich/industriell bzw. Löschwasserbereitstellung
- Verwendung versickerungsfähiger Materialien in der Flächenbefestigung und wasser-durchlässige Bodenbeläge.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die vorgetragenen Anregungen zu Vorentwurf und Entwurf der Flächennutzungsplanänderung bezogen sich primär auf die die verkehrliche Erschließung, die Lage im Überschwemmungsgebiet, die Zulassung einer Zielabweichung vom RPN 2009 und dem LEP, artenschutzrechtliche Belange, Dach- und Fassadenbegrünung, das Forstrecht sowie technische Infrastruktur.

Dabei war dazulegen, dass

- es sich bei der Darstellung des Überschwemmungsgebietes um eine nachrichtliche Darstellung handelt, deren Aktualität bei den entsprechenden Institutionen erfragt werden kann und die Obere Wasserbehörde keine Bedenken gegen das Vorhaben geäußert hat.
- der Umweltbericht um artenschutzrechtliche Belange hinsichtlich des Gebäudeabrisses und Fledermausschutzes, um das Forstrecht sowie um geltende Schutzvorschriften im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ergänzt wurde.
- die vorhandenen Gehölzfläche im Bebauungsplan festgesetzt und erhalten werden soll und Ersatzpflanzungen vorgenommen werden, sofern Eingriffe erforderlich sind.
- die Anträge auf Zulassung einer Zielabweichung vom RPN 2009 und dem LEP bei den zuständigen Behörden gestellt und der Umweltbericht entsprechend ergänzt wurden.
- weitergehende Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Stadt Kassel getroffen werden und die Hinweise und Anregungen entsprechend weitergeleitet wurden.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass den Anregungen bereits im Zuge der Planung ausreichend Gewicht beigemessen worden war.

4. Ergebnisse der geprüften alternativen Planungsmöglichkeiten und Begründung für die Auswahl der Planvariante

Der Standort des Vorhabens ist aufgrund der Lage an einer Hauptverkehrsachse und der umgebenden gemischten, teilweise gewerblichen Nutzung eher autokundenorientiert. Aufgrund der Lage und der bestehenden Nutzungen im Umfeld würde sich die Fläche auch für eine gewerbliche Nutzung eignen. Die in der Vergangenheit gewachsenen Wohngebiete in der Umgebung haben die Versorgungsfunktion des Marktes jedoch gestärkt.

Alternativen zu diesem Standort entsprechend der Nutzung als „Sondergebiet Läden“ und „Grünfläche“ sind im bestehenden Siedlungsbereich nicht vorhanden und wären nur im Außenbereich unter Beanspruchung weiterer Flächen möglich. Dem ist der Neubau am jetzigen Standort aus entwicklungsplanerischer Sicht vorzuziehen, da dieser bereits baulich geprägt ist und eine teilintegrierte Lage aufweist. Außerdem hat sich der Standort bereits als Einzelhandelsstandort etabliert.

Der angestrebte Umfang der Erweiterung des ansässigen Lebensmitteldiscounters fällt moderat aus; gegenüber der ursprünglichen Planung als „gewerbliche Baufläche“ entsteht eine größere Pufferzone zum Haargraben und der negative Einfluss auf das Überschwemmungsgebiet wird abgemildert.

5. Ergebnis der Abwägung

Nach Berücksichtigung aller Belange fällt die Abwägung der Nutzung der potenziellen Vorteile eines „Sondergebietes Läden“ und einer festgesetzten Grünfläche gegen die an diesem Standort vorhandene gewerbliche Festsetzung zugunsten der tatsächlichen Nutzung und der Erweiterung des ansässigen Lebensmitteldiscounters aus.