



BEBAUUNGSPLAN NR. 20a
„Kasseler Straße / Niestetalstraße“
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Ortsteil Heiligenrode

Begründung

(Entwurf)

Stand 01. Juni 2010

INHALT

1.	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
2.	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB	3
3.	UVP- BELANGE	4
4.	BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13A BAUGB	4
5.	DAS PLANGEBIET	5
6.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN	6
6.1	<i>Regionalplan Nordhessen 2009</i>	6
6.2	<i>Flächennutzungsplan 2007</i>	6
6.3	<i>Kommunaler Entwicklungsplan Zentren 2007</i>	6
6.4	<i>Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel</i>	6
6.5	<i>Bebauungsplan Nr. 20 „Kasseler Straße/Niestetalstraße“</i>	6
7.	UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	7
7.1	<i>Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung</i>	7
7.2	<i>Gebot der Innenentwicklung</i>	7
7.3	<i>Untersuchung der Umweltbelange</i>	7
7.4	<i>Eingriffsregelung</i>	7
8.	STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	8
9.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	9
9.1	<i>Art und Maß der baulichen Nutzung</i>	9
9.2	<i>Bauweise, Baugrenze</i>	9
9.3	<i>Erschließung</i>	10
9.4	<i>Anpflanzungen von Laubbäumen</i>	11
9.5	<i>Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</i>	11
9.6	<i>Örtliche Bauvorschriften</i>	11
9.7	<i>ÖPNV</i>	11
9.8	<i>Ver- und Entsorgung</i>	11
9.9	<i>Hinweise</i>	11
10.	BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ	12
11.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	12

1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Fa. Fehr Projektmanagement GmbH & Co. KG aus Lohfelden beabsichtigt, in Niestetal-Heiligenrode auf dem ehemaligen Gelände der Fa. Neuenhagen (Autohaus) ein Nahversorgungszentrum zu errichten.

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Niestetal hat in ihrer Sitzung am 18.03.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20a zur Ausweisung eines Sondergebietes "Nahversorgung" beschlossen. In der Sitzung am 17.06.2010 wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

Ziel und Zweck der Planung ist es, in zentraler Lage im Ortsteil Heiligenrode eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern und durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20a die städtebauliche Entwicklung innerörtlicher Flächen zu ordnen sowie durch die Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung der geplanten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe zu schaffen.

2. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB

§ Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Niestetal hat am 18.03.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20a beschlossen und am 17.06.2010 den Beschluss zur Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gefasst.

§ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange
Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

§ Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

§ Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Niestetal hat am 2010 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung beschlossen.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung der Planunterlagen vom 2010 bis einschl. 2010.

§ Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 20a mit Begründung wurde in der Sitzung am 2010 von der Gemeindevorvertretung der Gemeinde Niestetal als Satzung beschlossen.

§ Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplanes mit dem Willen der Gemeinde Niestetal sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Bürgermeister der Gemeinde Niestetal am 2010 bekundet.

§ Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 20a wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB in den Niestetaler Nachrichten Nr. ... am 2010 öffentlich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

3. UVP- BELANGE

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB wäre nicht anwendbar, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Unter Beachtung der in der Anlage 1 zum UVPG unter Nr. 18 genannten Werte, kann sich für Bebauungspläne der Innenentwicklung nur eine UVP-Pflicht im Allgemeinen aus Nr. 18.8 ergeben, da sich die Nr. 18.1 bis 18.7 auf Bebauungspläne beziehen, die für den bisherigen Außenbereich aufgestellt werden. Für Projekte der Nr. 18.8 gibt es lediglich eine Vorprüfungspflicht.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die unter § 13a Abs. 1 Nr. 1 genannten Schwellenwerte, nicht erreicht, dennoch ist zur Prüfung des Ausschlussgrundes nach § 13a Abs.1 Satz 4 BauGB eine „interne UVP-Vorprüfung“ erforderlich. Die überschlägige Vorprüfung hat ergeben, dass von Vorhaben, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht werden, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen, und somit das beschleunigte Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 20 a anwendbar ist.

4. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13a BAUGB

Durch den Bebauungsplan Nr. 20a sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Entwicklung einer wohnortnahen Versorgung in Heiligenrode geschaffen werden. Hierbei soll das durch den Gesetzgeber seit Januar 2007 eingeführte beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewandt werden. Die im § 13a BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Mit dem Bebauungsplan wird einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Das Plangebiet befindet sich im innerörtlichen Bereich.
- Die versiegelbare Fläche, die lt. Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich ist (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m².
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen. (Vgl. Kap. 7)

5. DAS PLANGEBIET

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Heiligenrode, zwischen der Kasseler Straße (K 4) und der Niestetalstraße (L 3237). Die Gesamtfläche des Bebauungsplan-Gebietes beträgt ca. 10.164 m² und umfasst die Flurstücke Nr. 23/2, 24/2, 26/1, 28/1, 29/2, 29/3, 29/14, 29/15, 30/3, 33/3, 33/8, 34/6 teilweise, 34/8, 34/9, 123,37 teilweise, 155/27 und 159/28 der Flur 12 in der Gemarkung Heiligenrode. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Niestetalstraße begrenzt, im Osten durch die Schulstraße, die südliche Grundstücksgrenze von Flurstück 209/122, die westliche Grundstücksgrenze der Flurstücke 210/35 und 34/6, im Westen durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 20/5 und 21/3 sowie im Süden durch die Fahrbahn der Kasseler Straße.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich neben dem Gemeindehaus an der Kasseler Straße, die Firmengebäude der Fa. Neuenhagen (Hallen, Verkaufsräume etc.) sowie eine Tankstelle mit Werkstatt und Waschhalle an der Niestetalstraße. Die verbleibenden Grundstücksfreiflächen sind mit Ausnahme weniger Quadratmeter vollständig versiegelt und werden als Parkplatz mit Zufahrten und Umfahrungen sowie Stell- und Lagerflächen genutzt.

Das Plangebiet hat eine extreme Topographie: der Höhenunterschied zwischen der Kasseler Straße und der Niestetalstraße liegt bei ca. 11 Höhenmeter.

Erschlossen wird das Plangebiet über die Kassele1r Straße und die Niestetalstraße sowie in einem Teilbereich über die Schulstraße.

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird im Süden, Osten und Westen durch Wohnbebauung und gemischte Bebauung geprägt sowie im Norden, jenseits der Niestetalstraße durch das Sondergebiet „Kfz-Handel“ mit seinen Ausstellungshallen und Autoverkaufsgebäude mit vollständig versiegelten Freiflächen.

Übersichtsplan (o. Maßstab)

(Quelle: Stadtatlas Kassel)



6. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

6.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das Plangebiet als *Vorranggebiet Siedlung – Bestand* dargestellt. Da der Bebauungsplanes Nr. 20a im Einklang mit den Zielsetzungen des KEP Zentren steht, gilt er mit den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen als abgestimmt (siehe KEP Zentren).

6.2 Flächennutzungsplan 2007

Der gültige Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (FNP 2007) weist die Flächen des Geltungsbereiches als *Sondergebiet Kfz-Handel und Reparatur* sowie *Gemischte Bauflächen* aus. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, entfällt die Änderung des Flächennutzungsplanes; er ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

6.3 Kommunaler Entwicklungsplan Zentren 2007

Im KEP Zentren ist übereinstimmend mit dem RPN 2009 die Gemeinde Niestetal als Grundzentrum ausgewiesen. Als Kriterien, die zur Festsetzung eines Sondergebietes „Nahversorgung“ oder „Läden“ zu beachten sind, werden genannt:

- Gesamtverkaufsfläche
- Lage des Vorhabens in oder am Rande eines Ortskerns bzw. dezentral
- Bevölkerung/Arbeitsplätze im Nahbereich
- Versorgung im Nahbereich nicht vorhanden, vorhanden jedoch durch Neubau gefährdet, Akzeptanz eines neuen Vorhabens vor Ort (Bevölkerung/Handel).

Der Bebauungsplan Nr. 20a entspricht mit seinen Festsetzungen der Versorgungszielsetzung des KEP Zentren „Sicherung, Förderung bzw. nach Möglichkeit auch Wiederherstellung eines wohnungsnahen Einzelhandelsangebotes“ und berücksichtigt die im KEP-Zentren beschlossenen Kriterien zur Ausweisung eines SO-Nahversorgung.

6.4 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel

Der Landschaftsplan 2007 stellt die Flächen des Geltungsbereiches in der Realnutzungskarte als „*Gewerbe- und Industriefläche*“ dar. In der Maßnahmenkarte sind lediglich Baumpflanzungen entlang der Kasseler Straße vorgesehen.

6.5 Bebauungsplan Nr. 20 „Kasseler Straße/Niestetalstraße“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20a liegt innerhalb des im September 2000 aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 20, dessen Aufstellungsverfahren bis zum Satzungsbeschluss (gefasst am 27.02.2003) durchgeführt wurde. Die Bekanntmachung und damit die Inkraftsetzung erfolgte nicht.

Die Flächen entlang der Kasseler Straße und der Schulstraße in diesem nicht in Kraft gesetzten Bebauungsplan Nr. 20 als Mischgebiet festgesetzt und die sich daran nördlich anschließenden Flächen bis zur Niestetalstraße als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „*Kfz-Handel- und -Reparatur*“.

7. Umweltschutz / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

7.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche weniger als 20.000 m²), die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist also in dieser Hinsicht ausgesetzt. Ebenso entfällt, da keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird, der Umweltbericht nach § 2a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

7.2 Gebot der Innenentwicklung

Das grundsätzliche gesetzliche Gebot der Innenentwicklung gem. § 1a(2) BauGB dient unmittelbar der Verminderung der Außenentwicklung und dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen. Eine Innenentwicklung ist aber zugleich auch notwendig, um die vorhandene technische und sonstige Infrastruktur der Gemeinde auszulasten, die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde zu stärken und die Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel zu erleichtern.

7.3 Untersuchung der Umweltbelange

Auch im beschleunigten Verfahren (wie weiter oben ausgeführt) sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen, wobei die Tiefe der Untersuchung an der örtlichen Ausprägung zu orientieren ist. Wie in Kap. 5 dargelegt, ist der gesamte Geltungsbereich aktuell zu fast 100 % mit Gebäuden überstellt, bzw. als Stell-, Lager- oder Fahrfläche vollversiegelt.

Bei Umsetzung der Bebauungsplan-Festsetzungen werden neben dem Abriss vorhandener Gebäude und Neuerrichtung, Flächen entsiegelt und Grünflächen hergestellt sowie Laubbäume gepflanzt und Dachflächen begrünt, so dass gegenüber der Ist-Situation in Bezug auf die Naturschutzgüter (wie Boden, Wasser, Klima, Flora, Fauna und Landschaftsbild) eine deutliche Verbesserung eintritt.

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Neubauten ist nicht gegeben, da die Gebäudehöhen den topografischen Gegebenheiten angepasst sind und auch den vorhandenen Gebäuden entsprechen bzw. im Bereich des Sondergebietes "Nahversorgung" sogar niedrigere Gebäudehöhen festgesetzt werden, als aktuell vorhanden sind.

Bei Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Ebenso sind weder naturschutzrechtlich noch artenschutzrechtlich zu beachtende Bereiche / Arten etc. betroffen.

7.4 Eingriffsregelung

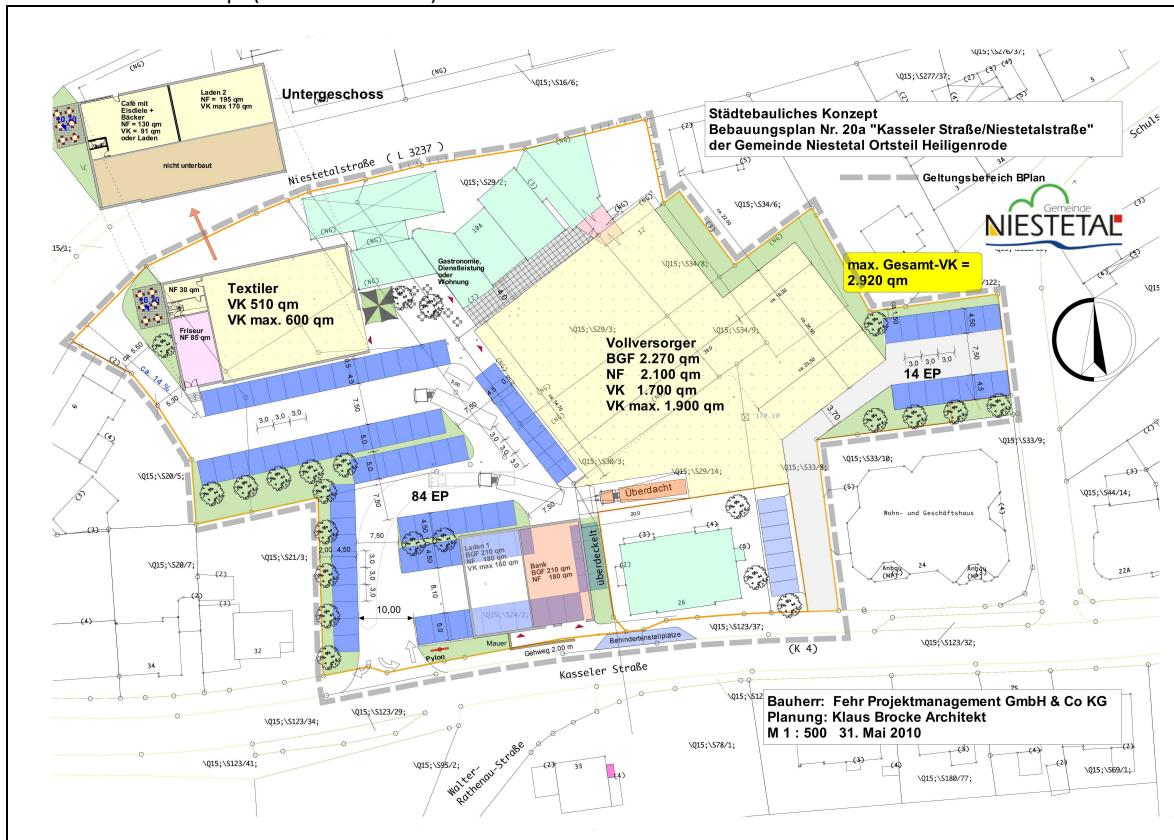
Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. vor der planerischen Entwicklung erfolgt. Somit ist nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

8. Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht neben der Sicherung der vorhandenen Nutzungen (Sondergebiet "Kfz-Handel und Kfz-Reparatur", sowie Mischgebiet) die Ansiedelung eines Nahversorgungszentrums zur Sicherung der wohnortnahmen Versorgung der Bevölkerung vor. Zum Ausschluss nachteiliger städtebaulicher wie versorgungsstruktureller Auswirkungen werden die zulässigen Sortiments- und Warenbereiche sowie die Größe der maximalen Gesamt-Verkaufsfläche (entsprechend den ZRK-Vorgaben) festgelegt.

Lage und Ausrichtung der Gebäude auf dem Gelände sind der starken örtlichen Topographie anzupassen, so dass das festzulegende Baufenster fast den gesamten Geltungsbereich erfasst. Die Gebäudehöhen werden entsprechend der topografischen Situation festgesetzt. Die erforderlichen Stellplätze sind zweckbestimmend den Gebäuden zugeordnet. Die Dimensionierung der Freiflächen ermöglicht die Herstellung von ca. 98 Stellplätzen. Die Anforderung der Stellplatz- und Ablösungssatzung der Gemeinde Niestetal (86 Stellplätze) ist damit mehr als erfüllt. Die Zufahrt zu den Stellplätzen ebenso wie die Anlieferung erfolgt über die Kasseler Straße und über die Niestetalstraße. Zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen wird die Anlage von Grünflächen und Baum- pflanzungen vorgegeben.

Städtebauliches Konzept (Stand 31.05.2010)



9. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird zur geordneten städtebaulichen Entwicklung innerörtlicher Flächen und zur Sicherung des baulichen Bestandes als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sowie als Sondergebiete gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kfz-Handel und Kfz-Reparatur“ und „Nahversorgung“ festgesetzt.

Mischgebiet

Das Grundstück des "Gemeindehauses" an der Kasseler Straße wird in Weiterführung der im Nahbereich vorhandenen baulichen Ausprägung und Nutzungen als Mischgebiet festgesetzt. Für dieses Grundstück wird hinsichtlich der Entwicklung keine ausgeprägte städtebauliche Präferenz verfolgt, so dass durch die Gebietsausweisung ein möglichst breiter Spielraum sowohl für Wohnen als auch für Nicht-Wohnnutzungen eröffnet wird.

Um die bestehenden städtebaulichen Strukturen im Nahbereich zu erhalten und zu entwickeln, werden Nutzungen wie z.B. Gartenbaubetriebe etc. ausgeschlossen.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht der vorhandenen städtebaulichen Situation.

Sondergebiet „Kfz-Handel und Kfz-Reparatur“

Die entlang der Niestetalstraße vorhandene Tankstelle und die Kfz-bezogenen Nutzungen sollen durch die Sondergebietausweisung weiterhin gesichert werden. Zusätzlich soll aufgrund der räumlichen Nähe zum Sondergebiet "Nahversorgung" in geringem Umfang ergänzende Nutzungen (wie z.B. Cafe) ausnahmsweise ermöglicht werden. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht der Ist-Situation.

Sondergebiet "Nahversorgung"

Durch die Ausweisung des Sondergebietes wird die Ansiedelung eines Nahversorgungszentrums zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung in Heiligenrode geschaffen.

Neben der Festlegung einzelhandels- und dienstleistungsbezogener Sortimente wird die vom Zweckverband Raum Kassel für die Gemeinde Niestetal vorgesehene max. Gesamt-Verkaufsfläche von 3.000 m² festgesetzt. Um die bauliche Ausnutzung durch Hochbauten ortsangepasst zu regulieren, wird die zulässige GRZ auf 0,6 festgesetzt. Durch deren Überschreitung bis 0,9 wird die Errichtung der notwendigen Stellplätze ermöglicht.

Maximale Gebäudehöhen

Die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich am Gebäudebestand sowie an der Höhenentwicklung entlang der Kasseler Straße und der Niestetalstraße. Aufgrund der örtlichen extremen Topographie wurden die Gebäudehöhen auf Höhenmeter über Normalnull bezogen.

9.2 Bauweise, Baugrenze

Offene Bauweise

Im Mischgebiet und Sondergebiet - Kfz-Handel und Kfz-Reparatur wird die offene Bauweise festgesetzt, um Gestaltungsspielräume zuzulassen, die mit der vorhandenen und beabsichtigten Bebauungsstruktur übereinstimmen und eine entsprechende Nutzungsflexibilität in den beiden Baugebietstypen sichern.

Abweichende Bauweise

Zur Sicherung einer "offenen" Bebauung im SO - Nahversorgung wird die abweichende Bauweise mit der Vorgaben einer maximalen Gebäudelänge von 75 m, gemessen parallel zur straßenseitigen Baugrenze festgesetzt. Da die Festsetzung einer offenen oder geschlossenen Bauweise im SO - Nahversorgung nicht zum Ziel führt, Einzelhandelsbetriebe in der erforderlichen Gebäudegröße zu realisieren, wird entsprechend des § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt, und Regelungen zur Stellung der Gebäude im Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen sowie zur Gebäudelänge getroffen. Damit können die städtebaulichen Ziele in Einklang mit den Nutzungsinteressen gebracht werden.

Unterschreitung der Abstandsflächen

Aus den nachgenannten Gründen wird von der in § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB vorgesehenen Möglichkeit, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandfläche festzusetzen, Gebrauch gemacht. In einem kurzen Abschnitt an der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Sondergebietes "Nahversorgung" (westliche Grenze des Flurstückes 34/6) ist aufgrund der baulichen Ausnutzung des Grundstückes sowie der Anordnung des Gebäudes die Unterschreitung der Mindestabstandsfläche erforderlich. Die Unterschreitung der Abstandsflächentiefe auf 1,50 m ist vertretbar, da die derzeitig vorhandene Grenzbebauung in diesem Bereich zurückgenommen wird und dadurch - auch in Verbindung mit den geringeren Gebäudehöhen - gegenüber der heutigen Situation eine Verbesserung (Belichtung, Brandschutz etc.) für die Nachbargrundstücke eintritt. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Unterschreitung der Abstandsflächen durch Gebäude nur für einen kurzen Abschnitt an der nordöstlichen Grundstücksgrenze gilt.

Entlang der südwestlichen Grenze des Sondergebietes "Nahversorgung" dürfen ebenerdige Stellplätze bis auf 2 m an die östliche Grenze des Grundstückes Flurstück Nr. 21/3 heran gebaut werden. Dies ist erforderlich, da die für das Sondergebiet "Nahversorgung" erforderliche Stellplatzanzahl aufgrund des Grundstückzuschnittes, der Topographie und der Stellplatzorganisation sonst nicht herstellbar wäre.

Baugrenze

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes wurde die Baugrenze als flächenhafte Ausweisung festgesetzt; zum einen wird der vorhandenen Gebäudebestand gesichert und zum anderen wird ein möglichst großer Spielraum für die Standorte baulicher Anlagen zugelassen. Dies ist insbesondere aufgrund des örtlich vorhandenen und zu überwindenden Höhenunterschieds im Gelände erforderlich.

9.3 Erschließung

Die Erschließung des Sondergebietes "Kfz-Handel und Kfz-Reparatur" erfolgt über die Niestetalstraße, die des Mischgebietes über die Kasseler Straße, während das Sondergebiet "Nahversorgung" von beiden Straßen aus über Zufahrten angefahren werden kann. Die inneren Erschließungsflächen der Sondergebiete sind private Flächen.

Im Bereich der Kasseler Straße wurde der Gehweg mit Stellplätzen (Längsparken) in den Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche aufgenommen. Es ist vorgesehen, den Gehweg in diesem Bereich benutzerfreundlich umzugestalten und zwei Stellplätze behindertengerecht herzustellen. Differenzierte Festsetzungen sind auf der Bebauungsplan-Ebene nicht erforderlich.

9.4 Anpflanzungen von Laubbäumen

Im Bebauungsplan werden innerhalb des Sondergebietes "Nahversorgung" 20 Laubbäume zeichnerisch festgesetzt. Damit wird eine randliche Eingrünung erreicht und auch die lt. Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde für Stellplätze zu pflanzenden Laubbäume angepflanzt.

9.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Entsprechend der Baunutzungsverordnung sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auch innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zugelassen. Einzuhaltende Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen werden aus Gründen des Ortsbildes für Garagen und Nebenanlagen vorgegeben.

Eine zeichnerische Verortung von Stellplätzen wird lediglich bei den 14 westlich festgesetzten Stellplätzen im Bereich der Schulstraße vorgenommen. Wogegen die Stellplätze innerhalb des Sondergebietes nicht festgelegt wurden, um für die Ausführungsplanung Gestaltungsspielraum zu belassen.

9.6 Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung, Dachbegrünung

Die festgesetzten Dachformen entsprechen den in der Umgebung vorhandenen Dachformen. Die 50%ige Begrünung von Flachdächern folgt gestalterischen wie optischen Zielen.

Stellplätze

Insgesamt sind 98 ebenerdige Stellplätze vorgesehen, deren Anzahl, Gestaltung und Größe nach der aktuellen Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Niestetal auszurichten sind. Bei einer max. Gesamt-Verkaufsfläche von 3.000 m² sind gemäß Stellplatz- und Ablösesatzung 86 Stellplätzen herzustellen. Damit sind die Vorgaben der Satzung eingehalten.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Entsprechend der Nutzungsanforderung werden die Oberflächenbefestigungen der Zufahrten und Umfahrten vorgegeben.

Aus Gründen der Durchgrünung und Zonierung wird innerhalb des Sondergebietes "Nahversorgung" die Herstellung von Grünflächen festgesetzt; damit wird in Verbindung mit der vorgeschriebenen Dachbegrünung gegenüber der aktuellen Situation eine wesentliche Verbesserung erzielt.

9.7 ÖPNV

In der Kasseler Straße befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Geltungsbereich eine Bushaltestelle.

9.8 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom und Telefon sind in den vorhandenen öffentlichen Straßenflächen verfügbar.

9.9 Hinweise

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende bzw. zu beachtende Maßnahmen im Einzelfall.

10. BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ

Mit Ausnahme des Mischgebietes sind die Flächen im Besitz des Vorhabenträgers; eine Neuordnung der Flurstücke ist erforderlich und wird durchgeführt.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfasst ca. 10.164 m², die sich wie folgt zusammensetzen:

Mischgebiet	897 m ²
Sondergebiet "Kfz-Handel und Kfz-Reparatur"	1.434 m ²
Sondergebiet "Nahversorgung"	7.550 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	282 m ²

11. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

- Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums zur wohnortnahmen Versorgung der Bevölkerung von Heiligenrode geschaffen.
- Die max. Gesamt-Verkaufsflächen werden gemäß den Vorgaben des ZRK auf 3.000 m² festgesetzt.
- Die Festsetzungen von GRZ, GFZ, Gebäude etc. decken den baulichen Bestand und die angestrebte bauliche Entwicklung standortsverträglich ab.
- Mit den verfügbaren 98 Stellplätzen wird der erforderliche Nachweis lt. Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Niestetal erfüllt.
- Die Verkehrserschließung der Baugebiete erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Straßen.
- Die Flächen des Geltungsbereiches sind an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitung in den öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen.
- Durch die Herstellung von Grünflächen und Anpflanzung von Laubbäumen wird der Standort gegenüber der aktuellen Situation aufgewertet.

Bearbeitung:

pwf Planungsbüro
Fahrmeier Rühling Weiland

Aufstellung:

GEMEINDE NIESTETAL
Der Bürgermeister