

**Stadt Bad Karlshafen**  
**Bebauungsplan Nr. 11 „An der Saline“, 6. Änderung**

Stand: 09. April 2021

**Behandlung der Anregungen aus Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit**

gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB - Abwägungsvorschlag

Nr.	Beteiligte	Anregung/Hinweis	Keine Anregung/Hinweis	Keine Stellungnahme	Datum der Stellungnahme(n)	Seite
<b>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>						
1	Regierungspräsidium Kassel	X			24.03.2021, 26.03.2021, 09.04.2021, 16.04.2021, 21.04.2021, 19.04.2021	3
2	Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung		X		20.04.2021	7
3	Deutsche Telekom Technik GmbH	X			13.04.2021	7
4	Vodafone GmbH		X		16.04.2021	8
5	Zweckverband Raum Kassel	X			19.04.2021	8
6	Stadt Trendelburg		X		07.04.2021	8
7	Kreisausschuss des Landkreises Kassel	X			21.04.2021	8
-	Stadt Beverungen					
-	Botanische Vereinigung Naturschutz Hessen (BVNH) e.V.					
-	Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND)					
-	Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, Landesverband Hessen e.V.					
-	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.					
-	Naturschutzbund Deutschland					
-	EAM Netz GmbH					
-	NordWestBahn					
-	AWS Bad Karlshafen					

## Bebauungsplan Nr. 11 „An der Saline“ 6. Änderung

– Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Beteiligte	Anregung/Hinweis	Keine Anregung/Hinweis	Keine Stellungnahme	Datum der Stellungnahme(n)	Seite
-	Samtgemeinde Boffzen					
-	Flecken Bodenfelde					

Private Stellungnahmen						

18 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18. März 2021 gem. § 4 (2) BauGB über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten. Von den angeschriebenen Trägern öffentlicher Belange haben 5 schriftliche Stellungnahmen abgegeben, 3 davon hatten keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise.

Es wurde keine private Stellungnahme mit Anregungen, Bedenken oder Hinweisen abgegeben.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB lagen der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 „An der Saline“ in Bad Karlshafen nach Bekanntmachung am 13.03.2021 in der Zeit vom 22. März bis einschließlich 23. April 2021 im Rathaus der Stadt Bad Karlshafen zur Einsicht für jedermann aus.

Nachfolgend werden die vorliegenden 4 Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken oder Hinweisen mit Empfehlung zum weiteren Vorgehen dargestellt.

## Bebauungsplan Nr. 11 „An der Saline“ 6. Änderung

– Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<b>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>			
1	Regierungspräsidium Kassel	<p>Schreiben vom 24.03.2021</p> <p>vom Dezernat Bergaufsicht zu vertretende öffentlich-rechtliche Belange des Bergbaus stehen dem o.g. Vorhaben, nach Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen, nicht entgegen.</p> <p>Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Vorhabengebiet von dem Bergwerksfeld „Concordia 2“ (Sole) überdeckt wird. Bergwerkseigentümer ist die Stadt Bad Karlshafen.</p> <p>Diese Stellungnahme schließt die Belange anderer Dezernate des Regierungspräsidiums Kassel nicht ein.</p> <p>Schreiben vom 26.03.2021</p> <p>Stellungnahme Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.5:</p> <p><u>Bereich Kommunales Abwasser, Gewässergüte:</u></p> <p>Liegt in der Zuständigkeit der UWB.</p> <p><u>Bereich Industrielles Abwasser, Wassergefährdende Stoffe:</u></p> <p>Belange werden nicht berührt.</p> <p>Schreiben vom 09.04.2021</p> <p>Dezernat Regionalplanung, Bau- und Wohnungswesen, Wirtschaft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gemäß der Verfügung zur 5. Flächennutzungsplanänderung vom 26.09.2000 ist im Bebauungsplan durch ein Gutachten zu prüfen, ob die Funktionsfähigkeit der Innenstadt von Bad Karlshafen oder benachbarter Zentren durch die allgemeine oder ausnahmsweise</li></ul>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Keine Abwägung erforderlich</b></p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan sind verschiedene Einzelhandelsbetriebe bereits zulässig. Die Änderung beschränkt sich auf Marktfelder, von denen die Funktionsfähigkeit der Innenstadt von Bad</p>

## Bebauungsplan Nr. 11 „An der Saline“ 6. Änderung

– Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gewahrt bleibt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein Gutachten als Nachweis für die Verträglichkeit kann nicht auf die nachfolgende Ebene – der Baugenehmigung – verlagert werden, da ein Bebauungsplan die Probleme, die er schafft, auch selber lösen muss. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB müssen die Festsetzungen, die getroffen werden, auch umsetzbar sein. Sollte sich im Baugenehmigungsverfahren herausstellen, dass der Blumenladen durch die Beeinträchtigung der Innenstadt Bad Karlshafens unzulässig ist, dann ist der Bebauungsplan in diesem Sinne nicht erforderlich, da nicht umsetzbar. Damit ist Verlagerung des gutachtlichen Nachweises auf die Bauantrageebene unzulässig und auch z.B. für einen kleinen Blumenladen unverhältnismäßig.</li> <li>• Die Festsetzung zu den zulässigen Verkaufsflächen ist m.E. nach dem Urteil des 4. Senats vom 3. April 2008 - BVerwG 4 CN 3.07 zum ‚Windhundprinzip‘ in dieser Form nicht mehr möglich.</li> <li>• Die Festsetzung zu den do-it-yourself Märkten ist zu unbestimmt. Welche Branchen sollen es sein? Nach der Begründung ist ein Baumarkt geplant, der eher keine Innenstadtrelevanz hat, aber es könnten – wie festgesetzt – mehrere Märkte gebaut werden, deren Branche dann eine Relevanz für die Ausstattung von Bad Karlshafen oder benachbarter Zentren aufweist.</li> <li>• Es gibt keine Begründung für die ausnahmsweise Zulässigkeit der Marktfelder ‚Garten und Freizeit‘. Auch dies ein Zeichen dafür, dass mit einem Gutachten/gutachtlichen Stellungnahme im Bebauungsplan geprüft werden muss, welche Marktfelder abge-</li> </ul>	<p>Karlshafen oder benachbarter Zentren nicht beeinträchtigt wird.</p> <p><b>Die Bedenken werden geteilt.</b> Die Festsetzungen werden im Rahmen einer erneuten Offenlage zur Klarstellung geändert. Betriebe der Marktfelder Garten und Freizeit (Blumenläden) sind bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 60 m<sup>2</sup> zulässig. Durch das Entfallen des „Ausnahmsweise“ und der Begrenzung des Marktfeldes entfällt die Notwendigkeit eines Verträglichkeitsgutachtens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p><b>Die Bedenken werden geteilt.</b> Die Festsetzung wird entsprechend geändert. Die Anzahl der Do-it-Yourself-Märkte wird auf 1 begrenzt. Gleiches gilt für die Anzahl der Blumenläden. Die Festsetzungen werden im Rahmen einer erneuten Offenlage geändert.</p> <p><b>Die Bedenken werden geteilt.</b> Die Bezeichnung „Do-it-Yourself“ wird durch die Definition des Marktfeldes (Baumarkt) ergänzt. Die Anzahl der Märkte wird auf 1 begrenzt. Die Festsetzungen werden im Rahmen einer erneuten Offenlage geändert.</p> <p><b>Die Bedenken werden teilweise geteilt.</b> Die Festsetzungen wird im Rahmen einer erneuten Offenlage zur Klarstellung geändert. Betriebe der Marktfelder Garten und Freizeit (Blumenläden) sind bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 60 m<sup>2</sup> zu-</p>

## Bebauungsplan Nr. 11 „An der Saline“ 6. Änderung

– Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>deckt sind, welche eventuell erforderlich/wünschenswert sind und welche Auswirkungen diese haben.</p> <p>Schreiben vom 16.04.2021</p> <p>Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz; Dezernat 31.3</p> <p>das Vorhaben ist hinsichtlich der von mir zu prüfenden wasserwirtschaftlichen Belange geprüft worden.</p> <p>Die vorliegenden Planunterlagen beinhalten die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „An der Saline“. Durch die Änderung des Bebauungsplans soll die Nutzung des vorliegenden Gebäudes vom festgesetzten Sondergebiet „Ladengebiet“ in die Bereiche „Do-It-Yourself“ sowie „Garten und Freizeit“ geändert werden.</p> <p>Vorsorglich weise ich auf die innerhalb im Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufende Überflutungsgrenze eines extremen Hochwasserereignisses (HQ Extrem) außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets hin. Diese Überflutungsgrenze wird als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten bezeichnet und ist im Hochwasserrisikomanagementplan Diemel/Weser dargestellt. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind nach § 78 b Abs. 1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585) in der derzeit gültigen Fassung - Gebiete, für die nach § 74 Abs. 2 WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Abs. 2 oder Abs. 3 WHG als Überschwemmungsgebiete festgesetzt oder vorläufig gesichert sind.</p> <p>Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete in Risikogebieten außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebiete-</p>	<p>lässig.</p> <p>Durch das Entfallen des „Ausnahmsweise“ und der Begrenzung des Marktfeldes entfällt die Notwendigkeit eines Verträglichkeitsgutachtens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>

## Bebauungsplan Nr. 11 „An der Saline“ 6. Änderung

– Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>ten sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches entsprechend (§ 78 b Abs. 1 Nr. 1 WHG). Aufgrund der möglichen Betroffenheit des Planungsgebiets durch Hochwasserereignisse ist die Information der Grundstückseigentümer über diesen Umstand unerlässlich.</p> <p>Unter Beachtung der durch mich gemachten Anmerkungen und Hinweise bestehen meinerseits keine Bedenken gegenüber dem Vorhaben.</p> <p>Schreiben vom 21.04.2021</p> <p><u>Stellungnahme aus naturschutzfachlicher und landschaftspflegerischer Sicht</u></p> <p>nach den vorliegenden Unterlagen sind die von mir in der Bauleitplanung zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht berührt.</p> <p>Anregungen und Hinweise werden nicht vorgetragen.</p> <p>Schreiben vom 19.04.2021</p> <p><u>Regionalplanerische Stellungnahme</u></p> <p>Zu der vorliegenden Planänderung hatte es im Vorfeld bereits diverse Abstimmungen mit der Regionalplanung gegeben. Die nun getroffene Festsetzung eines DIY-Discounters lässt jedoch Spielraum für Interpretationen. Ich empfehle hier eine eindeutigere Festsetzung des Sortimentes, da es sich ja letztlich um einen nicht großflächigen Baumarkt im Niedrigpreissegment handeln soll. Wie bereits vorabgestimmt, ist aus regionalplanerischer Sicht keine Auswirkungsanalyse für den Baumarkt erforderlich. Dies</p>	<p><b>Keine Abwägung erforderlich.</b></p> <p><b>Der Empfehlung wird gefolgt.</b> Das Marktsegment „Do-it-yourself“ wird durch den Zusatz „-Baumarkt“ genauer definiert. Die Festsetzungen werden im Rahmen einer erneuten Offenlage geändert.</p>

## Bebauungsplan Nr. 11 „An der Saline“ 6. Änderung

– Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>setzt allerdings eine nachvollziehbare Begründung voraus, dass der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt sowie der angrenzenden Gemeinden nicht maßgeblich von dem Sortiment des Baumarktes geprägt wären. Insofern ist die Planbegründung hier noch zu ergänzen.</p> <p>Bezüglich der Festsetzung zur Ansiedlung der Sortimente Garten und Freizeit ist die Verkaufsflächengröße zu definieren sowie in der Begründung hinreichend darzulegen, warum die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Bad Karlshafen ausgeschlossen werden können.</p> <p>Soweit eine Begrenzung der Verkaufsflächen bereits beabsichtigt sein sollte, ist dies aus der jetzigen Formulierung der Festsetzung jedenfalls nicht ersichtlich.</p>	<p>Der zentrale Versorgungsbereich sowie umliegende Gemeinden werden von den Sortimenten nicht maßgeblich von dem Sortiment geprägt/beeinflusst. Dies ist den entsprechenden Stellungnahmen zu entnehmen.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Die Flächengröße wird begrenzt. Die Festsetzungen werden im Rahmen einer erneuten Offenlage geändert.</p> <p>Die Marktsegmente überschneiden sich nicht mit denen des zentralen Versorgungsbereiches.</p>
2	Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der Industrie- und Handelskammer Kassel-Marburg und der Handwerkskammer Kassel	<p>Schreiben vom 20.04.2021</p> <p>wir haben die oben genannten Pläne geprüft. Insgesamt begrüßen wir die Ansiedlung, da sie ein neues Angebot für die Gemeinde schafft. Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche in Bad Karlshafen und den Umlandgemeinden sehen wir nicht. Das Vorhaben bleibt unter der Großflächigkeit. Festsetzungen im Bebauungsplan verhindern zudem Sortimentserweiterungen, die bestehende Angebote im Altstadtkern schwächen würden. Durch die Ansiedlung wird die periphere Lage jedoch gestärkt. Neuansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen mit vergleichbarem Sortiment werden so in Zukunft maßgeblich erschwert werden.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
3	Deutsche Telekom Technik GmbH	<p>Schreiben vom 13.04.2021</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	

## Bebauungsplan Nr. 11 „An der Saline“ 6. Änderung

– Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Anlage).</p> <p>Neue Telekommunikationsanlagen sind zurzeit nicht geplant.</p> <p>Durch die o. a. Änderung des Bebauungsplanes sind unsere Belange zurzeit nicht betroffen.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>
4	Vodafone GmbH	<p>Schreiben vom 16.04.2021</p> <p>vielen Dank für Ihre Informationen. Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.</p> <p>Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p>	<p><b>Keine Abwägung erforderlich.</b></p>
5	Zweckverband Raum Kassel	<p>Schreiben vom 19.04.2021</p> <p>wir begrüßen, dass durch die Änderung des o.g. Bebauungsplans die Nachnutzung eines bestehenden Gebäudes ermöglicht werden soll. Es sollte jedoch darauf geachtet werden, dass sich durch die geplante Nachnutzung keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen ergeben.</p> <p>Weitere Hinweise oder Anregungen werden seitens des ZRK nicht vorgebracht. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Der Landkreis Kassel erhält eine Mehrausfertigung dieser Stellungnahme.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der zentrale Versorgungsbereich sowie umliegende Gemeinden werden von den Sortimenten nicht maßgeblich von dem Sortiment geprägt/beeinflusst. Dies ist den entsprechenden Stellungnahmen zu entnehmen</p>
6	Stadt Trendelburg	<p>Schreiben vom 07.04.2021</p> <p>Bezüglich der Anfrage vom 18.03.2021 zu o. gen. Planung teilen wir Ihnen mit, dass von uns zu vertretende Belange nicht zu berücksichtigen sind bzw. von der Planung nicht berührt werden.</p>	<p><b>Keine Abwägung erforderlich.</b></p>
7	Kreisausschuss des Landkreises Kassel	<p>Schreiben vom 21.04.2021</p> <p>vom Kreisausschuss des Landkreises Kassel werden folgende wasser- und bodenschutzrechtliche Anregungen und Hinweise zum o. a. Vorhaben</p>	

## Bebauungsplan Nr. 11 „An der Saline“ 6. Änderung

– Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>vorgebracht:</p> <p>1. Teile des Bebauungsplanes liegen im Bereich des Hochwasserrisikomanagementplanes der Weser für das hessische Einzugsgebiet der Diemel und Weser (Stand: August 2013). Durch Hochwasser potenziell gefährdete Nutzungen/Vorhaben sollten vermieden oder angepasst geplant und ausgeführt werden. Die Informationen stehen download zur Verfügung unter: <a href="https://www.hlnug.de/themen/wasser/hochwasser/hochwasserrisikomanagement">https://www.hlnug.de/themen/wasser/hochwasser/hochwasserrisikomanagement</a></p> <p>2. Neue Heizölverbraucheranlagen sind in festgesetzten Überschwemmungsgebieten verboten (§ 78c Abs. 1 WHG). In Risikogebieten sind sie verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.</p> <p>Hinsichtlich der Lagerung und des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen wird auf die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) hingewiesen.</p> <p>3. Aus der Zustimmung kann kein Ersatzanspruch für etwa durch Hochwasser entstehende Schäden hergeleitet werden.</p> <p>Weitere Anregungen und/oder Hinweise werden nicht vorgetragen.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Durch Hochwasser potenziell gefährdete Nutzungen/Vorhaben sind nicht geplant. Zusätzliche Bauflächen werden nicht ausgewiesen.</p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>
<b>Private Stellungnahmen</b>			