



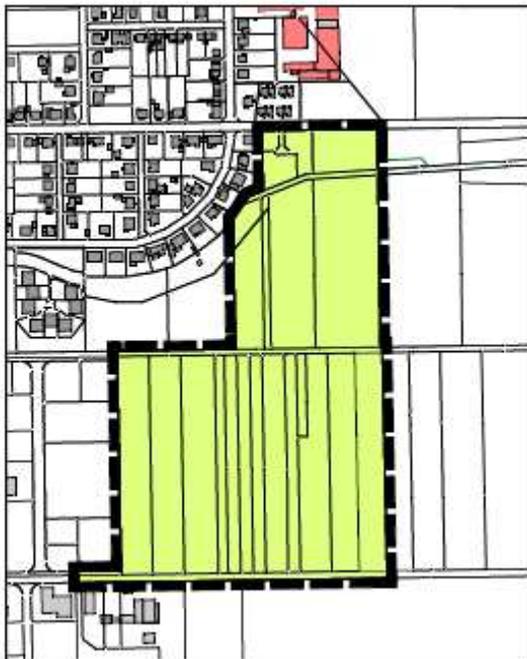
# Stadt Hofgeismar

## 59. ÄNDERUNG ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

### - BEGRÜNDUNG -

(§ 5 (5) Baugesetzbuch (BauGB))

BESTAND (vor der 59. F-Planänderung)



59. Änderung des Flächennutzungsplanes



Ing.-Büro Lüpke + Zischkau Umweltplan

Henschelweg 11, 34392 Ahnatal

☎ (05 609) 804855 - E-Mail: luepke@lzu.de

## **INHALTSVERZEICHNIS**

	<b>Seite</b>
<b>0. Rechtsgrundlagen und Bestandteile der Bauleitplanung</b>	<b>3</b>
<b>I. Begründung zum Planungsgegenstand</b>	<b>4</b>
<b>1. Anlass und Ziele für das vorbereitende Bauleitplanungsverfahren</b>	<b>4</b>
<b>2. Geltungsbereich zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>6</b>
<b>3. Einordnung der 59. F-Planänderung in vorgeordnete Planungen - Zielabweichung vom Regionalplan Nordhessen und Flächentausch</b>	<b>9</b>
<b>4. Regionale und kommunale Leitbilder zur Ortsentwicklung</b>	<b>13</b>
<b>II. Begründung und Erläuterung der Planänderungsinhalte - Darstellungen in der 59. Änderung zum Flächennutzungsplan</b>	<b>15</b>
<b>1. Geltungsbereich</b>	<b>15</b>
<b>2. Darstellung von Nutzungsflächen</b>	<b>15</b>
<b>2.1. Wohnbaufläche (W)</b>	<b>15</b>
<b>2.2. Gewerbliche Baufläche (G)</b>	<b>19</b>
<b>2.3. Gemische Baufläche (M)</b>	<b>20</b>
<b>2.4. Straßenverkehrsflächen</b>	<b>20</b>
<b>2.5. Grünfläche; Flächen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>21</b>
<b>2.6. Wasserflächen</b>	<b>21</b>

## 0. Rechtsgrundlagen und Bestandteile der Bauleitplanung

---

### • RECHTSGRUNDLAGEN

Die wichtigsten Rechtsgrundlagen zur Aufstellung der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 221), mit Wirkung vom 01.10.2023,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176), mit Wirkung vom 07.07.2023,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802);
- das Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 88) m.W.v. 28.09.2023,
- das Hessische Landesplanungsgesetz (HLPG) vom 12.12.2012 (GVBl. S.590), zuletzt geändert durch Artikel Artikel 2 des Gesetzes vom 19. Juli 2023 (GVBl. S.584).

### • BESTANDTEILE DER BAULEITPLANUNG

Die Unterlagen zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hofgeismar bestehen aus:

- der **PLANZEICHNUNG zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes** (Maßstab 1: 5.000) mit Darstellungen der Planinhalte gemäß § 5 BauGB,
- der **BEGRÜNDUNG zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes** bestehend aus dem
  - **BEGRÜNDUNG** (§ 5 (5) BauGB)  
Planungsbericht mit Begründung und Erläuterung der städtebaulichen Absichten sowie dem
  - **UMWELTBERICHT** (gemäß § 2a BauGB).  
Der Umweltbericht beschreibt die zum Zeitpunkt der vorbereitenden Bauleitplanung frühzeitig ermittelten Umweltauswirkungen, die mit der vorliegenden Planung eingeleitet bzw. veranlasst werden.

## **I. Begründung zum Planungsgegenstand**

### **1. Anlass und Ziele für das vorbereitende Bauleitplanungsverfahren**

Die Stadt Hofgeismar hatte einen Flächennutzungsplan gemäß § 5 Baugesetzbuch (BauGB) erstellt, der von der höheren Verwaltungsbehörde, dem Regierungspräsidium Kassel, genehmigt wurde und seit September 1977 rechtsgültig ist. Als vorbereitende Bauleitplanung steht der Stadtverwaltung mit dem Flächennutzungsplan ein Instrumentarium zur Verfügung, auf dessen Grundlage die städtebauliche Entwicklung im gesamten Stadtgebiet gesteuert wird. Der Flächennutzungsplan beinhaltet deshalb alle bebauten und unbebauten Flächen in Hofgeismar und seinen Stadtteilen.

Zwischenzeitlich sind zahlreiche baurechtlich wirksame Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung durchgeführt worden, um Vorhaben zu ermöglichen, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes noch nicht im Einzelnen vorhersehbar waren. Damit war immer das Ziel verbunden, die städtebauliche Entwicklung in Hofgeismar zielgerichtet zu lenken und voranzubringen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofgeismar hat nunmehr auf ihrer Sitzung am 31. Januar 2022 den **Aufstellungsbeschluss zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Am selben Tag wurde auch die *Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 "Sudheimer Feld Ost"* beschlossen. Beide bauleitplanerischen Verfahren werden simultan durchgeführt und abgeschlossen (Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB). Sie betreffen zum großen Teil dieselbe Fläche im Bereich der Kernstadt von Hofgeismar.

Unter diesem Hintergrund und bei Berücksichtigung einzelner Absichten, ergeben sich für die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende wesentliche Aufgaben und Ziele:

#### ▪ **Vorbereitende Bauleitplanung zur Ausweisung von neuen Baugebietsflächen**

Das wichtigste Ziel der 59. Flächennutzungsplanänderung ist es, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost“ auf bauleitplanerischer Ebene vorzubereiten und somit zu ermöglichen. Mit dem B-Plan Nr. 67 ist beabsichtigt, Baurecht für eine ca. 10,79 ha große Fläche zu schaffen, die süd- bzw. ostseitig an die bestehende Siedlungslage der Kernstadt von Hofgeismar anschließt. Die bauliche Benutzbarkeit dieser Fläche wurde bereits im Regionalplan Nord (RPN) 2009 dargestellt und damit in Aussicht genommen.

Für den Geltungsbereich der 59. Flächennutzungsplanänderung soll sowohl die Entwicklung gewerblicher Flächen (G), als auch die bauleitplanerische Vorbereitung zur Entwicklung von Wohnbauflächen (W) und gemischten Bauflächen (M) eingeleitet werden. Den Zielen des RPN 2009 folgend, ist vorgesehen, die künftigen baulichen Nutzungen im Planänderungsbereich wesentlich an der Bebauung der benachbarten Flächen auszurichten. Hierzu sind harmonisch gestufte Übergänge zwischen den am südöstlichen Ortsrand von Hofgeismar vorhandenen Wohnbereichen und Gewerbeflächen auszubilden.

In diesem Zusammenhang ist es grundsätzlich positiv zu bewerten, dass der Vorhabenbereich an vorhandene Infrastrukturen angebunden und eine Arrondierung der Siedlungslage am Südrand der Stadt Hofgeismar erreicht werden können. Weitergehende Erläuterungen und Begründungen zu den einzelnen städtebaulichen Absichten finden sich im Kapitel II. (s. dort).

▪ **Vorbereitende Bauleitplanung zur Entwicklung von Verkehrszügen**

In der 59. Änderung zum Flächennutzungsplan werden Verkehrszüge dargestellt, die den späteren Anschluss des Planänderungsbereiches (künftiges Baugebiet) an den örtlichen und regionalen Straßenverkehr auf Ebene der Bauleitplanung einleiten. Die baurechtliche Sicherstellung dieser Verkehrsanschlüsse erfolgt im Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost“. Ihre verkehrsplanerische Auslegung und bauliche Realisierung bleibt nachgeordneten Fachplanungen vorbehalten.

▪ **Fortschreibung des bestehenden Flächennutzungsplanes der Stadt Hofgeismar**

Im Zuge der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden kleine randseitige Flächen in den Geltungsbereich mit aufgenommen, deren heutige tatsächliche Nutzung bzw. Beanspruchung von den Darstellungen im geltenden Flächennutzungsplan abweicht. Hintergrund sind bestehende 'Unschärfen' in der bereits 1977 aufgestellten F-Planung sowie zwischenzeitliche Entwicklungen, die als Berichtigung in die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes einfließen sollen.

Konkret handelt es sich zum einen um die Darstellung einer kleinen randseitigen 'Grünfläche', die in unmittelbarem naturräumlichen Zusammenhang mit der bereits im Bebauungsplan Nr. 42 (2004) festgesetzten, an den Planänderungsbereich angrenzenden Grünfläche steht, darüber hinaus um die Darstellung einer 'Wohnbaufläche (W)' an der Nordseite des Geltungsbereiches zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes. Dieser insgesamt ca. 0,8 ha große Bereich war mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 66 „Stettiner Straße“ (2020) als Wohngebiet ausgewiesen worden, seinerzeit im Verfahren nach § 13b BauGB, ohne Änderung des Flächennutzungsplanes. Die 59. Änderung des F-Plans sieht deshalb auch für diese Fläche eine Berichtigung in ihrer künftigen Nutzungsdarstellung vor.

▪ **Fortschreibung der Stadtentwicklung mit den Mitteln der Bauleitplanung**

Bauleitplanungen sind öffentlich rechtliche Verfahren. An der Aufstellung der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes werden deshalb die Öffentlichkeit und die vom Vorhaben betroffenen Behörden und andere Träger öffentlicher Belange beteiligt. Vorgebrachte Stellungnahmen sind durch die verantwortlichen Vertreter der Stadt Hofgeismar mit dem Ziel abzuwägen, die dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, dabei das Ortsbild zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die bauleitplanerischen Voraussetzungen und Vorgaben zur Aufstellung des B-Planes Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost“ und damit die später rechtsverbindlichen und handhabbaren Grundlagen zur Umsetzung von städtebaulichen Zielen. Die Bauleitplanung trägt somit wesentlich zur Regelung und Harmonisierung der Stadtentwicklung bei, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange.

## 2. Geltungsbereich zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes

**Der Geltungsbereich zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes ist in der Planzeichnung** (s. dort) **gestellt**. Er betrifft eine knapp 10,79 ha große Fläche am südlichen Siedlungsrand der Kernstadt von Hofgeismar.

Den im vorangegangenen Abschnitt 1. dargestellten Absichten folgend, soll mit der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost“ und damit die Ausweisung von neuen Baunutzungsflächen vorbereitet werden. Bei dem Planänderungsbereich handelt es sich um folgende Flurstücke aus dem aktuellen Kataster der Stadt Hofgeismar:

Geltungsbereich	Fläche	Planungsvorgaben F-Plan/ derzeitige Darstellung	59. Planänderung F-Plan/ künftige Darstellung
<b>Stadt Hofgeismar, Gemarkung Hofgeismar (Kernstadt)</b>			
<b>Flur 20</b>			
Flurstück Nr. 137/1	13.131m <sup>2</sup>	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche (W)
Flurstück Nr. 140/1	3.245 m <sup>2</sup>	Fläche für die Landwirtschaft	
Flurstück Nr. 141/6	391 m <sup>2</sup>	Fläche für die Landwirtschaft	
Flurstück Nr. 141/7	1.152 m <sup>2</sup>	Fläche für die Landwirtschaft	
Flurstück Nr. 141/8	1.257 m <sup>2</sup>	Fläche für die Landwirtschaft	
Flurstück Nr. 141/9	85 m <sup>2</sup>	Fläche für die Landwirtschaft	
Flurstück Nr. 144/3	8.604 m <sup>2</sup>	Fläche für die Landwirtschaft	
Flurstück Nr. 144/8	3.982 m <sup>2</sup>	Fläche für die Landwirtschaft	
Flurstück Nr. 144/9	1.112 m <sup>2</sup>	Fläche für die Landwirtschaft	
Flurstück Nr. 197/9, antellig	878 m <sup>2</sup>	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche (W) und Grünfläche
Flurstück Nr. 153/16	954 m <sup>2</sup>	Fläche für die Landwirtschaft	Grünfläche
Flurstück Nr. 153/17	128 m <sup>2</sup>	Fläche für die Landwirtschaft	
Flurstück Nr. 163/2	8.172 m <sup>2</sup>	Fläche für die Landwirtschaft	antellig Gewerbliche Baufläche (G), Mischbaufläche (M) und Straßenver- kehrsfläche
Flurstück Nr. 163/3	8.182 m <sup>2</sup>	Fläche für die Landwirtschaft	
Flurstück Nr. 164/1	8.810 m <sup>2</sup>	Fläche für die Landwirtschaft	
Flurstück Nr. 164/2	2.501 m <sup>2</sup>	Fläche für die Landwirtschaft	
Flurstück Nr. 339/165	3.259 m <sup>2</sup>	Fläche für die Landwirtschaft	
Flurstück Nr. 340/165	3.310 m <sup>2</sup>	Fläche für die Landwirtschaft	
Flurstück Nr. 341/165	3.203 m <sup>2</sup>	Fläche für die Landwirtschaft	
Flurstück Nr. 342/165	5.856 m <sup>2</sup>	Fläche für die Landwirtschaft	
Flurstück Nr. 343/166	3.057 m <sup>2</sup>	Fläche für die Landwirtschaft	
Flurstück Nr.316/167	7.122 m <sup>2</sup>	Fläche für die Landwirtschaft	
Flurstück Nr. 317/167	7.119 m <sup>2</sup>	Fläche für die Landwirtschaft	
Flurstück Nr. 318/167	7.116 m <sup>2</sup>	Fläche für die Landwirtschaft	

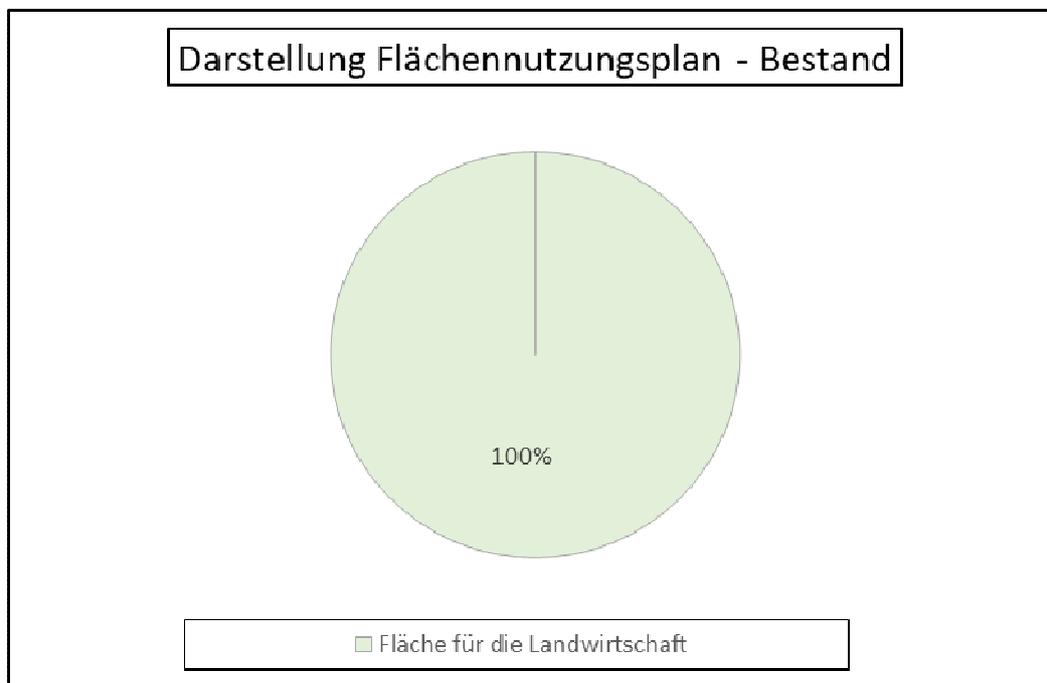
<b>Flur 20</b>			
Flurstück Nr. 168	938 m <sup>2</sup>	Fläche für die Landwirtschaft	anteilig Gewerbliche Baufläche (G), und Mischbaufläche (M)
Flurstück Nr. 163/27, anteilig	205 m <sup>2</sup>	Fläche für die Landwirtschaft	Straßenverkehrsfläche
Flurstück Nr. 196/3, anteilig	1.689 m <sup>2</sup>	Fläche für die Landwirtschaft	
<b>Flur 29</b>			
Flurstück Nr. 131, anteilig	2.436 m <sup>2</sup>	Fläche für die Landwirtschaft	Straßenverkehrsfläche

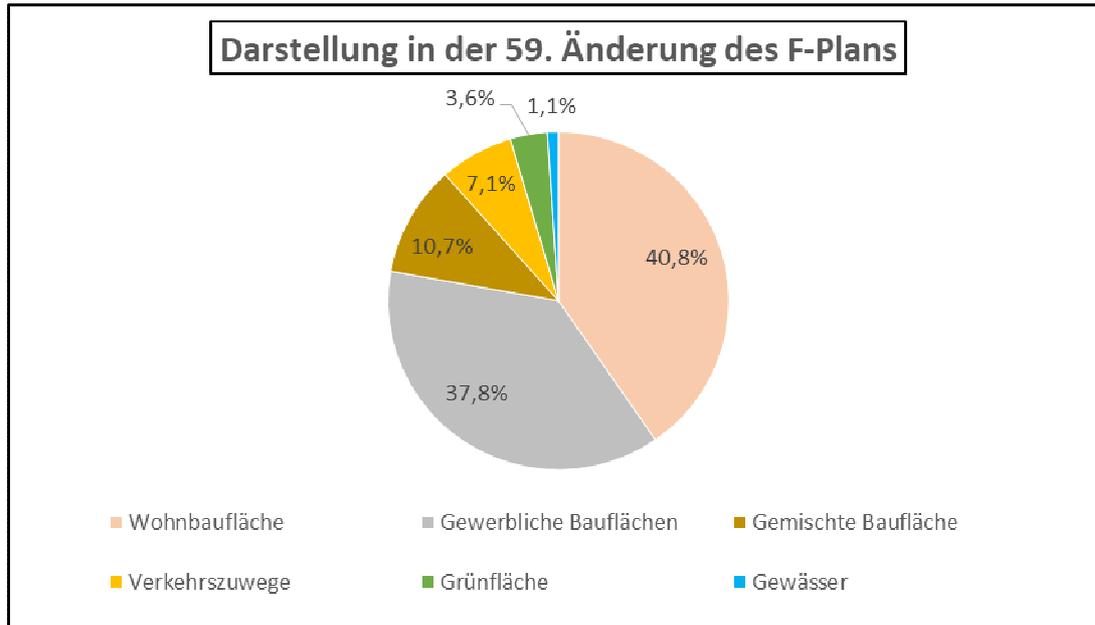
Die in der Tabelle enthaltenen Angaben zum Geltungsbereich der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes ergänzen die planzeichnerische Darstellung (s. dort).

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Ansprüche an die Parzellenschärfe eines Flächennutzungsplanes aufgrund üblicher Maßstäbe und vor dem Hintergrund, der noch geltenden Planungsgrundlagen aus dem Jahr 1977, nicht in gleichem Maße zu stellen sind wie an eine verbindliche Bauleitplanung.

Mit Blick auf die **Flächenbilanz der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes** ergibt sich die folgende Übersicht: *Gesamtfläche der Stadt Hofgeismar* = 8.639 ha,

*59. Änderung zum Flächennutzungsplan* = ca. 10,8 ha, das sind 1,25%.



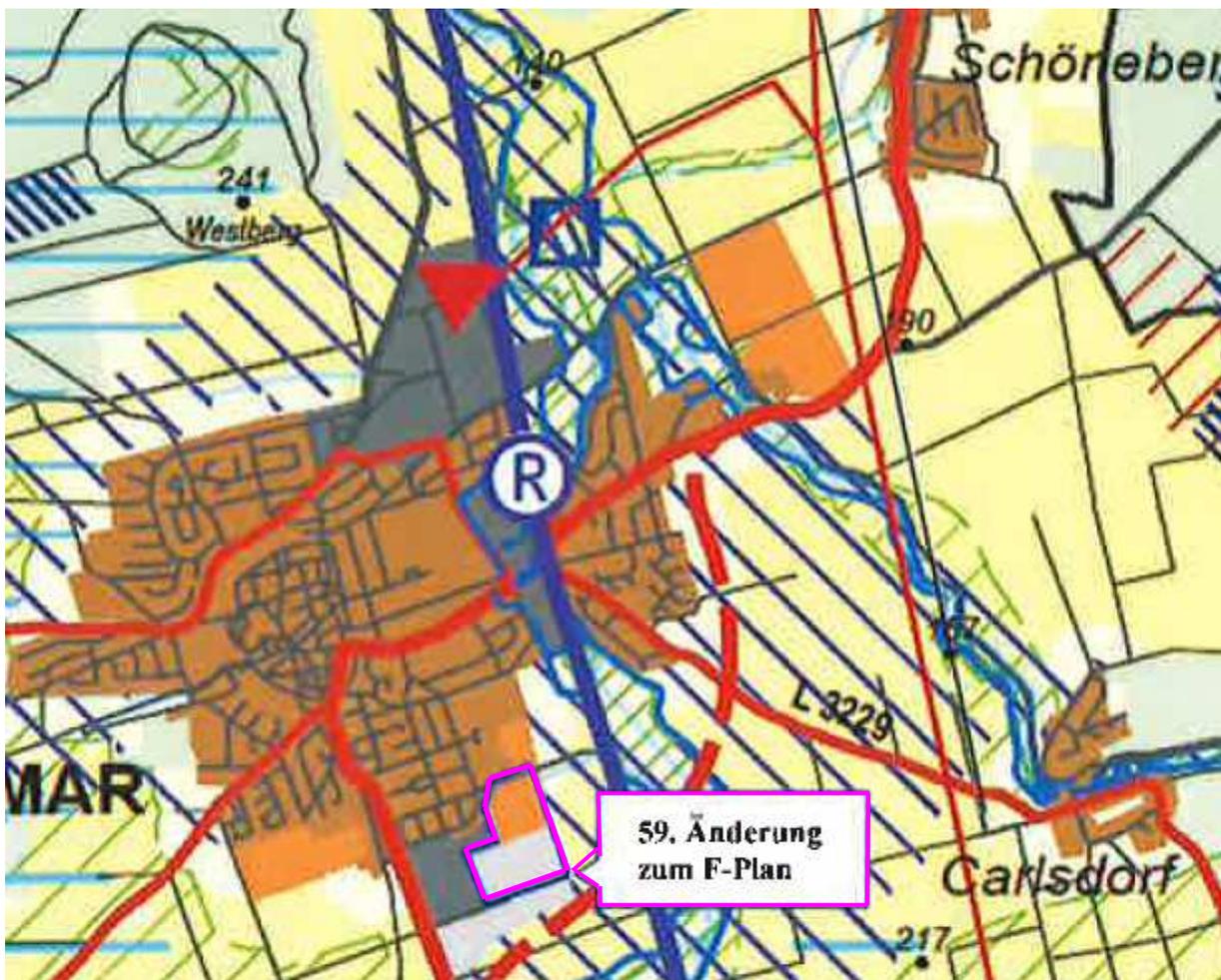


Die mit der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich eingeleiteten städtebaulichen Entwicklungen sehen die künftige bauliche Inanspruchnahme von ca. 10 ha bisheriger landwirtschaftlicher Flächen vor. Zur Begründung des Standortes gegenüber möglichen **Alternativen** und gegenüber einer **Nichtdurchführung des Vorhabens** (=Nullvariante) wird im **UMWELTBERICHT zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes** (s. dort) ausführlicher eingegangen.

### 3. Einordnung der 59. F-Planänderung in vorgeordnete Planungen – Zielabweichung vom Regionalplan Nordhessen und Flächentausch

§ 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches verpflichtet die Gemeinden, ihre Bauleitplanung (Flächennutzungs- und Bebauungspläne) an die bestehende Regionalplanung anzupassen. Gleichzeitig hat die übergeordnete Regionalplanung im sogenannten Gegenstromprinzip nach § 1 Abs. 3 ROG die Belange der kommunalen Gebietskörperschaften angemessen zu berücksichtigen. Träger der Regionalplanung sind die Regionalversammlungen. Sie stellen gemäß Hessischem Landesplanungsgesetz die Verbindung zwischen kommunaler Selbstverwaltung und Landesplanung dar. Ihre Geschäftsstellen sind die Regionalplanungsdezernate der Regierungspräsidien (= Obere Landesplanungsbehörden).

Die Regionalversammlung Kassel hat auf dieser Grundlage den aktuell noch gültigen **Regionalplan für die Planungsregion Nordhessen 2009 (RPN)** aufgestellt, der auch das Stadtgebiet von Hofgeismar einschließt. Im geltenden RPN 2009 findet sich folgende Darstellung zum Geltungsbereich der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes:



Aus der voranstehenden Abbildung ist erkennbar, dass die Flächen im Geltungsbereich der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits im RPN 2009 als **‘Vorranggebiet Siedlung, Planung’** bzw. als **‘Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung’** dargestellt sind. Das entspricht im Wesentlichen der künftig beabsichtigten Darstellung der 59. Änderung zum F-Plan.

Abweichend hiervon ist lediglich vorgesehen, eine kleiner gemischte Baufläche (M) als Übergang zwischen der Wohnbaufläche (W) und der gewerblichen Baufläche (G) darzustellen. Die gemischte Baufläche (M) greift dabei kleinflächig, zu etwa in gleichen Teilen, sowohl Bereiche des im RPN 2009 dargestellten **‘Vorranggebietes Siedlung, Planung’** als auch von dem **‘Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung’** ab (s. Planzeichnung zur 59. F-Planänderung). Eine wesentliche inhaltliche Abweichung von den im RPN bekundeten Zielen ist durch die darzustellende Mischbebauung (M) nicht abzuleiten. Die Abweichung verfolgt ausschließlich städtebauliche Ziele, in erster Linie die Harmonisierung des Übergangs zwischen gewerblichen und Wohnnutzungen. Das betrifft Möglichkeiten zur Erweiterung des Nutzungsspektrums und die Stufung von zulässigen Emissionsbelastungen bzw. Immissionsausgaben.

- **Zielabweichungen und Flächentausch des Vorhabens zum RPN 2009**

Ungeachtet der konformen Darstellungen im RPN 2009, wird für die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende **Zielabweichung** angemerkt:

Die im RPN 2009 als **‘Vorranggebiet Siedlung, Planung’** dargestellte Fläche im Geltungsbereich zur 59. Änderung des F-Plans (s. oben, Abbildung) war bereits für eine frühere Zielabweichung eingebracht und dahingehend verwendet worden.

#### Hintergrund

Der Geltungsbereich zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hofgeismar und die hierauf basierende Fläche für den 2019 im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 64 „Allgemeines Wohngebiet - Auf dem Rennebaum“ beanspruchte Bereiche im Norden der Kernstadt von Hofgeismar, die im damals schon geltenden RPN 2009 als **‘Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft’** dargestellt waren.

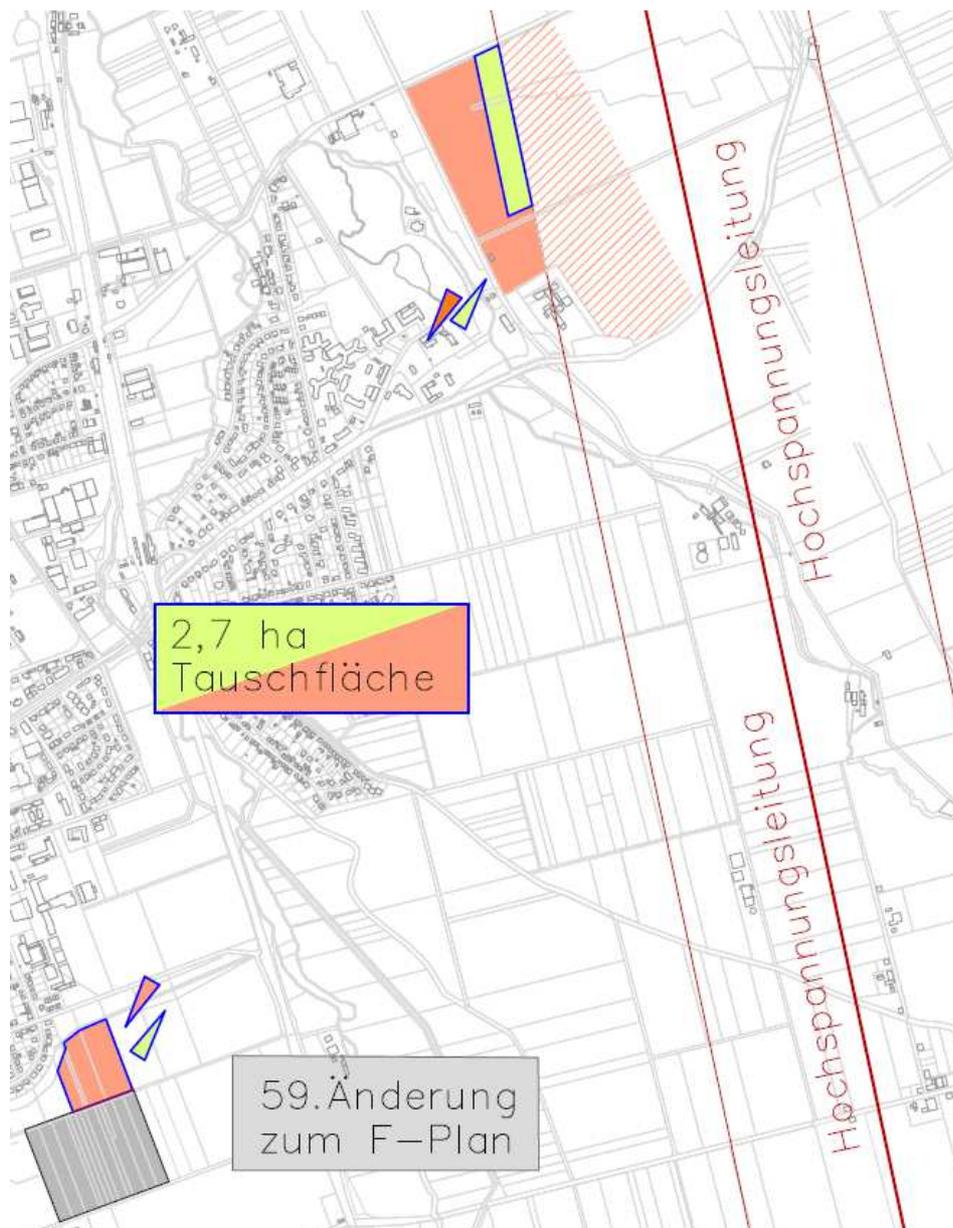
Zur Realisierung der 57. Änderung des F-Plans wurde deshalb eine adäquate Tauschfläche im Süden der Stadt Hofgeismar eingebracht. Bei dem jetzt mit der 59. Änderung zum F-Plan als **‘Wohnbaufläche’** dargestellten Teil des Geltungsbereiches handelt es sich um einen Teilabschnitt dieser seinerzeit verwendeten Tauschfläche **‘Vorranggebiet Siedlung, Planung’** (s. oben, Planauszug RPN 2009) > **‘Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft’**. Zu diesem Zeitpunkt (2019) ging die Stadtverwaltung der Stadt Hofgeismar aus mehreren Gründen davon aus, den Bereich im „Sudheimer Feld“ nicht mehr zielführend als Wohngebiet ausweisen zu können (Erschließungsproblematik, Lärmschutz etc.).

Der zur regionalplanerischen Sicherstellung der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgeschlagene und begründete Flächentausch gemäß Ziel 5, Kap. 3.1.1. des RPN 2009 (Vorranggebiet Siedlung, Planung < > Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft) und die hierauf basierenden Folgeplanungen wurden

seinerzeit von der zuständigen Behörde akzeptiert [s. Stellungnahme RP Kassel, Regionalplanung zum Entwurf der 57. Änderung des F-Plans vom 05.11.2018].

Inzwischen haben sich die Möglichkeiten zur Ausweisung von Wohnbauland im Bereich „Sudheimer Feld“ deutlich verbessert, so dass nun auf die ursprünglich bereits im RPN 2009 dargestellten Absichten zurückgekommen und mit der 59. Änderung des F-Plans die Ausweisung eines Wohnbaugebietes hier planerisch eingeleitet werden soll.

Dafür wird nun folgende, der im RPN 2009 noch verfügbaren Flächen 'Vorrangebiet Siedlung, Planung' zum Tausch angeboten:



### Begründung

Nach Neufassung der Kapitel 5.2.1 bis 5.2.3 des RPN 2009 durch den "Teilregionalplan Energie Nordhessen" [rechtskräftig seit 26.06.2017] wird die Verlegung einer oberirdischen 300 kV Hochspannungsleitung östlich der Stadt Hofgeismar beabsichtigt.

Die zum Tausch angebotene Fläche (s. oben, Planauszug), im RPN als 'Vorranggebiet - Siedlung, Planung' dargestellt, liegt entlang des Mindestabstandes von 400 m zu der in Rede stehenden Hochspannungsleitung. Die Nutzung dieser Fläche als Wohnbauland ist in absehbarer Zeit nicht mehr vorgesehen. Aus diesem Hintergrund wird durch die Stadt Hofgeismar als Vorhabensträgerin ein **Flächentausch** gemäß RPN - Abschnitt 3.1.1, Ziel 5 mit der in der 59. Änderung des F-Plans vorgesehenen 'Wohnbaufläche' (W) im 'Sudheimer Feld' als 'Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft' angeboten. Wenn möglich soll dabei auf ein förmliches Zielabweichungsverfahren gemäß § 8 HLPG verzichtet werden. Der Antrag wird in einem gesonderten Schreiben der Stadt Hofgeismar gestellt. Dazu wird folgende Argumentation vorgeschlagen:

- Gemäß § 6 des Raumordnungsgesetzes kann von den Zielen der Raumordnung dann abgewichen werden, wenn das unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Für das Vorhaben zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes sind diese Bedingungen nach Auffassung Stadt Hofgeismar als erfüllt anzusehen. Die Grundzüge der Regionalplanung für den Betrachtungsraum werden nicht verändert, sondern vom Grundsatz her wiederhergestellt.
- Der Geltungsbereich zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes ist etwa 10,79 ha groß. Die hier in Rede stehende Zielabweichung betrifft nur die höchstens 2,68 ha große künftige 'Wohnbaufläche'. Alle anderen Darstellungen der 59. Änderung zum F-Plan ('Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung') sind konform zu den hier im RPN 2009 dargestellten Zielen.
- Die vorgesehene Zielabweichung betrifft eine ca. 2,68 ha große Fläche. Damit handelt es sich um eine aus raumordnerischer Sicht und nach Auffassung der Stadt Hofgeismar verantwortbare Größe, für die ein Flächentausch gemäß RPN angewendet werden kann. Förmliche Abweichungsverfahren werden in der Regel erst ab einer Zielabweichung von Flächen ab 5 ha Größe angestrebt und durchgeführt.

Ergänzend wird darauf verwiesen, dass im noch gültigen Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) für die Stadt Hofgeismar ein Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf von 16 ha für den Zeitraum von 2002 bis 2020 benannt war. Davon wurde bisher erst eine Fläche von ca. 12,0 ha durch die Ausweisung von Wohngebieten in Anspruch genommen. Die im RPN 2009 vorgezeichneten Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung sind also aus raumordnungsplanerischer Sicht – wenigstens von der Flächengröße her - noch nicht vollständig ausgeschöpft worden.

### **Hinweis:**

In ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf bestätigt die Regionalplanung des RP Kassel die hier vorgeschlagene Vorgehensweise. Ein Zielabweichungsverfahren ist nicht erforderlich [Stellungnahme RP Kassel, Regionalplanung zum Vorentwurf der 59. Änderung des F-Plans vom 04.04.2023]

#### 4. Regionale und kommunale Leitbilder zur Ortsentwicklung

Mit Blick auf die künftige Entwicklung von Hofgeismar gibt es verschiedene Betrachtungsebenen, so beispielsweise die eher fachlich ausgerichteten Ansätze städtebaulicher Art, zum Natur- und Umweltschutz, zur wirtschaftlichen, kulturellen oder strukturellen Entwicklung. Darüber hinaus bestehen Ansätze vom Standpunkt der Zuständigkeiten her. Hier sind zuvorderst die kommunalpolitisch Handelnden der Stadt Hofgeismar zu nennen, daneben fallweise raumordnungsplanerische und regionale Behörden.

Innerhalb der vorliegenden **BEGRÜNDUNG** werden in diesem Kontext nur Aspekte und Leitbilder genannt, die das Vorhaben zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes unmittelbar betreffen:

Von der Regionalversammlung Nordhessen wurde am 02.07.2009 der **Regionalplan Nordhessen 2009** beschlossen. Seit seiner Bekanntmachung im Staatsanzeiger am 15.03.2010 ist er rechtsgültig. Er enthält Leitbilder zur Stadtentwicklung die hier kurz erwähnt werden:

Die Stadt Hofgeismar ist demnach ein Mittelzentrum innerhalb des Ordnungsraumes des Oberzentrums Kassel. Mittelzentren haben mittelstädtischen Charakter und weisen mindestens 7.000 Einwohner im zentralen Ortsteil auf. Funktionsprägende Einrichtungen bzw. Angebote eines Mittelzentrums sind beispielsweise ein differenziertes Waren- und Dienstleistungsangebot, auch mit Fachmärkten, studien- und ausbildungsqualifizierende Bildungsgänge, ein regional bedeutendes Museum, Krankenhaus und Fachärzteversorgung, Behördenstandort und Haltepunkt des regionalen Bahnverkehrs.

Alle, der zuvor genannten funktionsprägenden Einrichtungen und Angebote, sind in Hofgeismar erreichbar und in allgemein guter, im Einzelfall verbesserungsbedürftiger Qualität, vorhanden. Gerade in den vergangenen 20 Jahren sind umfangreiche finanzielle Mittel für Neu- bzw. Umbauten verwendet worden. Zu erwähnen sind an dieser Stelle die Herrichtung der örtlichen Berufsfachschulen und sonderpädagogischen Einrichtungen, der Bau einer Ortsumgehung der B 83, die Umgestaltung des Bahnhofsbereiches und der in Aussicht stehende Neubau des Kreiskrankenhauses.

Für den Ordnungsraum Kassel, dem Hofgeismar zugerechnet wird, ist nach den Vorgaben des RPN eine ordnungs- und entwicklungsplanerische Gesamtkonzeption weiterzuentwickeln, die auf die nachdrückliche Sicherung bzw. Herbeiführung guter und gleichwertiger Lebens-, Wirtschafts- und Umweltbedingungen abzielt. Zur Wahrung dieser Funktions- und Leistungsfähigkeit des Ordnungsraumes führt der RPN (s. dort) im Grundsatz 2 ergänzend an, dass sich die über Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung u. a. in den zentralen Ortsteilen der Mittelzentren sowie an den Hauptlinien des ÖPNV als Entwicklungsachsen orientieren sollen. Weiterhin fordert der RPN im Abschnitt 3. Regionale Siedlungsstruktur: *„Bei der Standortwahl für neue Siedlungsgebiete ... soll eine gute Erreichbarkeit der zentralen Einrichtungen und Arbeitsstätten sowie ... eine gute Anbindung an den ÖPNV gewährleistet sein.“*

Die vorgenannten Kriterien sind in Hofgeismar bestens erfüllt. Die mit der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes verbundenen Ziele zur Ausweisung neuer Baugebiete für Gewerbe und Wohnen stehen hiermit im Einklang.

Sie bestätigen für Hofgeismar letztendlich die Wechselwirkung zwischen guter Infrastruktur sowie Verkehrsanbindung einerseits und dem Bedarf nach Wohnraum und gewerblichen Flächen andererseits.

Der Standort von Hofgeismar als Mittelzentrum ist also langfristig zu sichern und weiterzuentwickeln. Dabei sind bestimmte Kriterien herauszustellen, die u. a. aufgrund der nahen Lage zur Großstadt Kassel zu berücksichtigen sein werden:

- *Erhaltung, Ausbau und Verbesserung der örtlichen Infrastruktur*  
(Ver- und Entsorgung, örtliche Angebote für Sport- und Freizeit, Gaststätten, Verkaufsangebote, Kinderbetreuung und Schulen usw.),
- *Bereithaltung bedarfsorientierter Angebote für die Wohnsiedlung und Siedlungsentwicklung*  
(Ausnutzung bzw. Wiederherstellung vorhandener Kapazitäten (Freiflächen im Innenbereich, Behebung von Haus- bzw. Wohnungsleerständen) sowie Siedlungsentwicklung durch die Ausweisung von neuem Wohnbauland),
- *Weiterentwicklung und Vervielfältigung der Gewerbestruktur mit ihren örtlichen Arbeitsangeboten,*
- *verstärkte Einbeziehung der ländlich geprägten Stadtteile in die Ortsentwicklung*  
(Entwicklung von attraktiven Wohnangeboten und Förderung von gewerblichen Aktivitäten in den noch weitgehend ländlich geprägten Stadtteilen, Unterstützung der örtlichen Vereine, Initiativen zur Entwicklung des Tourismusangebotes etc.).

Maßnahmen zur Stadtentwicklung, insbesondere die Ausweisung neuer Baugebiete, wie sie mit der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet werden, berücksichtigen mehrere der vorgenannten Anforderungen gleichzeitig und zielen auf deren Umsetzung ab. Damit wird letztendlich auch den regionalplanerischen Anforderungen nachgekommen.

Eine wesentliche stadtplanerische Zielsetzung muss es sein, dass die Menschen in Hofgeismar auch in Zukunft eine enge Beziehung und Identifikation zu ihrer Stadt aufbauen und entwickeln können. Wichtig ist hierbei, auch Neubürger, die durch Zuzug zu erwarten sind, in die vorhandenen Sozialstrukturen einzubinden, das geschieht auch über die Schaffung und Erhaltung von vielfältigen örtlichen Arbeitsplatzangeboten.

Hofgeismar muss insoweit 'lebendig' bleiben und darf sich nicht zu einem Wohn-/ Schlafstandort in schöner Landschaft entwickeln, dessen Bevölkerung sich ansonsten beruflich und mit Blick auf die Freizeitaktivitäten vornehmlich nach Kassel hin ausrichtet.

## **II. Begründung und Erläuterung der Planänderungsinhalte - Darstellung in der 59. Änderung zum Flächennutzungsplan**

### **1. Geltungsbereich**

**Der Geltungsbereich zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes ist in der Planzeichnung dargestellt.**

Einzelheiten zum Geltungsbereich der 59. F-Planänderung wurden in Kapitel I., Abschnitt 2. erläutert, worauf an dieser Stelle verwiesen wird.

### **2. Darstellung von Nutzungsflächen (§ 5 (2) BauGB i. V. m. § 1 (1) BauNVO)**

Gegenwärtig ist der gesamte Geltungsbereich zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes als 'Fläche für die Landwirtschaft' nach § 5 (2) Nr. 9a BauGB dargestellt.

Nachfolgend werden die geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes anhand der künftigen Flächendarstellungen erläutert und städtebaulich begründet. Im Ergebnis soll sich das Vorhabengebiet zu einem modernen und attraktiven Siedlungsbereich mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten wie Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen entwickeln können, verbunden mit funktionierenden inneren Strukturen und einer guten Anbindung an die bestehende Ortslage.

#### **2.1 Wohnbaufläche (W)**

(§ 5 (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO)

Die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt, 2,59 ha bisheriger 'Fläche für die Landwirtschaft' künftig als 'Wohnbaufläche' (W) gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO darzustellen.

Zunächst betrifft dieses Vorhaben eine ca. 0,56 ha große Fläche im Norden des Geltungsbereiches zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes, nördlich des hier gelegenen „Sudheimer Grabens“ (s. Planzeichnung Fst.-Nr. 197/9). Dabei handelt es sich um den Geltungsbereich des seit 2020 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 66 „Stettiner Straße“. Seine Aufstellung erfolgte seinerzeit im Verfahren nach § 13b BauGB, für das das Planungsrecht keine vorherige Abänderung des Flächennutzungsplanes vorsieht. Die nun mit der 59. F-Planänderung erfolgte Darstellung dieses Bereiches als Wohnbaufläche (W) dient der allgemeinen Fortschreibung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes, der hier bisher nach 'Flächen für die Landwirtschaft' darstellt.

Darüber hinaus wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost“ und der hierzu planungsrechtlich notwendigen 59. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt, im Parallelverfahren (§ 8 (3) BauGB) eine ca. 2,03 ha große Fläche südlich des „Sudheimer Grabens“ als neues Wohnbauland auszuweisen, die unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Nr. 66 anschließt. Im Ergebnis sollen damit dringend benötigte Neubauf Flächen für die Wohnbebauung in Hofgeismar angeboten werden können.

Hofgeismar ist in den vergangenen Jahren zu einem sehr attraktiven Wohnstandort geworden. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Sie stehen für eine grundsätzlich positive Entwicklung, die die Stadt in den vergangenen Jahrzehnten genommen hat. Zu nennen sind an dieser Stelle:

- die gewachsene Infrastruktur mit vielseitigen Versorgungs-, Kultur- und Bildungseinrichtungen sowie weiteren Angeboten zur Befriedigung unterschiedlicher Bedürfnisse,
- die gute Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr, verbunden mit dem direkten Bahnanschluss bis zum Oberzentrum Kassel (Regiotram),
- die vielfältigen Erwerbsmöglichkeiten innerhalb der Stadt Hofgeismar,
- die attraktive Wohnlage inmitten einer reizvollen Landschaft und den geschichtsträchtigen Stadtteilen mit ihren historischen Ortskernen,
- die bestehenden guten Voraussetzungen zur sozialen Eingliederung von Neubürgern über Vereine, Veranstaltungen, Glaubensgemeinschaften sonstigen Angeboten und Aktivitäten.

Aus diesem Hintergrund heraus, ergibt sich mit Blick auf die Stadt Hofgeismar folgende Sachlage:

- In Hofgeismar besteht schon seit einigen Jahren eine anhaltend hohe Nachfrage nach verfügbarem Wohnbauland. Die Stadt besitzt hierfür aktuell keine Baugrundstücke.
- Zuletzt wurden im Rahmen des Integrierten kommunalen Entwicklungskonzeptes (2020) alle innerörtlich nutzbaren Freiflächen und Leerstände erfasst. Für die Kernstadt wurden 15 Baulücken zur möglichen Wohnbebauung festgestellt, hierin enthalten waren allerdings auch Grundstücke in neu ausgewiesenen Baugebieten, die inzwischen verkauft sind.
- Darüber hinaus wurden zwischenzeitlich nahezu alle innerstädtischen Potentiale aufgegriffen und für bauliche Nutzungen (Wohnen oder Gewerbe) überplant wurden. Zu erwähnen sind an dieser Stelle die Flächen des abgerissenen Autohauses Binder (ca. 1 ha in der Neuen Straße 30), ein ehemaliger Wohnmobilhandel (Industriestraße) und die Industriebrache „Werft“ in der „Carlsdorfer Straße“ (ca. 1,7 ha als 1. Änderung zum B-Plan Nr. 34).
- Es gibt aktuell also höchstens noch sehr geringe Kapazitäten, die sich auf mehrere, ausnahmslos private Einzelflächen verteilen. Die tatsächliche Inanspruchnahme dieser innerörtlichen Grundstücke als Bauland ist zudem aus verschiedenen Gründen schwierig. Zu nennen sind zunächst die Eigentumsverhältnisse und die damit oft verbundene erschwerte Zustimmung zum Verkauf bzw. zur Bebauung. Fallweise ist auch die Erschließung dieser Einzelflächen technisch und finanziell gesehen aufwendig oder es bestehen deutliche Vorbelastungen (Immissionen, Baugrund, Altlasten) dieser Flächen.
- In der Innenstadt stehen mehrere Gebäude leer. Hierbei handelt es sich überwiegend um Fachwerkbauten in der historischen Altstadt mit angegriffener bzw. mehr oder weniger sanierungsbedürftiger Bausubstanz. Zur Aktivierung ihrer Nutzung hatte die Stadt Hofgeismar am 07. Mai 2018 die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes und eine Sanierungssatzung beschlossen. Hierüber bestehen Möglichkeiten zur Gewährung finanzieller Zuschüsse für die Reaktivierung und Auf-

wertung leerstehender und/ oder sanierungsbedürftiger Bausubstanz. Dessen ungeachtet wird es auch künftig schwierig bleiben, in Hofgeismar die Nutzung aller leerstehenden Gebäude zu erreichen.

- Hinzu kommt, dass einige, der im RPN 2009 für Hofgeismar als 'Vorranggebiet, Siedlung Planung' dargestellten Flächen heute für bauliche Nutzungen nicht mehr zur Verfügung stehen. Ursache hierfür ist u. a. der zwischenzeitlich beschlossene "Teilregionalplan Energie Nordhessen". Er legt zur Sicherung gesunder Wohn- und Lebensbedingungen Abstandsstreifen von 400 m Breite zu Hochspannungsleitungen fest. Einige Bereiche dieser Abstandsflächen sind im RPN als 'Vorranggebiet, Siedlung Planung' dargestellt (s. hierzu auch Kapitel I., Abschnitt 3.).

Aus den zuvor dargestellten Gründen, ist die Stadt Hofgeismar seit längerem intensiv darum bemüht, den Anfragen der hohen Zahl an Bauwilligen bzw. Wohnungssuchenden durch die Ausweisung neuer Baugebiete nachzukommen. Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist für die Hofgeismar ein Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf von 16 ha für den Zeitraum von 2002 bis 2020 benannt. Davon wurde bisher eine Größenordnung von ca. 12,0 ha durch die Ausweisung von neuen Wohngebieten (Bebauungspläne Nr. 42 (anteilig), Nr. 52, Nr. 54 „Zum Kelzer Berg“ und zuletzt Nr. 64 „Auf dem Rennebaum“ sowie Nr. 66 „Stettiner Straße“) in Anspruch genommen. Die im RPN 2009 vorgezeichneten Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung wurden also noch nicht vollständig ausgeschöpft. Mit der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes und der im Parallelverfahren stattfindenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 werden die verbliebenen Kapazitäten aufgegriffen und ein neues Wohngebiet im Bereich "Sudheimer Feld Ost" entwickelt.

Die Festsetzung eines Wohngebietes (§ 4 BauNVO) an dem in Rede stehenden Standort lässt sich aus der Lage dieser Fläche heraus schlüssig argumentieren. Es ist sichergestellt, dass folgende städtebauliche Grundanforderungen mit Blick auf die Entwicklung neuer Baugebiete eingehalten werden können:

- *Eine Zersiedlung der Landschaft soll vermieden und die traditionelle Siedlungsstruktur soll fortgeschrieben werden.*

Die in der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellte Wohnbaufläche (W) schließt südseitig an den bestehenden Siedlungsrand der Kernstadt von Hofgeismar an. Nördlich und westlich liegen Bereiche mit vorwiegender Wohnnutzung. Das Vorhaben führt nicht zu einer Zersiedlung der Landschaft, sondern es trägt im Gegenteil dazu bei, dass die Ortsentwicklung am Südrand von Hofgeismar geschlossen und arrondiert werden kann. Die Abgrenzung von Bebauung und Freifläche bleibt auch nach Realisierung des Vorhabens erkennbar. Aus Gründen der Siedlungsstrukturentwicklung, aber auch mit Blick auf den verantwortungsvollen Umgang mit öffentlichen Geldern, werden Freiflächen erschlossen und schließlich bebaut, die sich unmittelbar, also auf 'kurzem Weg', in die bestehende örtliche Infrastruktur (Verkehr, Ver- und Entsorgung) einbinden lassen. Bereits jetzt ist das Vorhaben-gebiet an das Netz der städtischen Buslinie angeschlossen.

Die Erschließung des Vorhabenbereiches kann also unter einem vergleichsweise schonenden und damit vertretbarem Umgang mit natürlichen Ressourcen wie Boden, Natur und Landschaft stattfinden. Die nachgeordneten Planungen (Bebauungsplan Nr. 67, Erschließungsfachplanungen usw.) haben ergänzende Festsetzungen/ Vorgaben zu treffen, die dazu beitragen, dass dieser Zielsetzung auch in ausreichender Weise Rechnung getragen werden kann.

- *Die Wohnsiedlungsentwicklung soll attraktive Standorte ausweisen, die landschaftliche und ökologische Verträglichkeit der Flächen muss gegeben sein.*

Die vorgesehenen Wohnbauflächen (W) genügen diesen Grundsätzen in ausreichendem Maße. Es handelt sich um eine schöne und weitgehend ruhige Wohnlage auf leicht hängigem Gelände, mit Sichtbeziehungen in Richtung Stadt und zur unbebauten Landschaft. Die Voraussetzungen zu einer auch ökologisch verträglichen Inanspruchnahme der Fläche sind grundsätzlich gut, ebenso für ein nahezu belastungsfreies, also gesundes Wohnen. Die hierfür geltenden Bedingungen werden im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 erörtert und abgeklärt. Das betrifft insbesondere Aussagen und verbindliche Festsetzungen zum Lärmschutz und zum Ausgleich von vorbereiteten Eingriffen in Schutzgüter wie Natur und Landschaft. In diesem Zusammenhang wurden begleitende Fachgutachten (zum Schallschutz und zum Artenschutz) erstellt und in die Bauleitplanung eingebracht (s. [BEGRÜNDUNG](#) und [UMWELTBERICHT](#) zum Bebauungsplan Plan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost“.).

- *Bei der Siedlungsentwicklung ist auf eine städtebauliche Zuordnung zu dem Siedlungsbestand zu achten.*

Im Bebauungsplan Nr. 67 ist eine Wohnbebauung festzusetzen, die sich auch an den benachbarten Objekten, also den Wohnbauten westlich (Bestand) und nördlich (s. Bebauungsplan Nr. 66 „Stettiner Straße“) des Geltungsbereiches orientiert. Damit kann die für diesen Ortsabschnitt bestehende bzw. bereits eingeleitete Wohnsiedlungsstruktur fortgesetzt und harmonisch erweitert werden. Die gestalterisch-lenkenden Möglichkeiten der Bauleitplanung sind in diesem Zusammenhang vielfältig. An erster Stelle stehen Festsetzungen im Bebauungsplan zu Art und Maß der baulichen Nutzung, daneben auch bauordnungsrechtliche Vorgaben zur Baugestaltung. Es ist zu betonen, dass Vereinheitlichungen in der Siedlungsentwicklung nicht nur gestalterische Fragen betreffen sondern auch die Förderung wirtschaftlicher, kultureller und sozialer Kontakte einschließt.

Im Regionalplan Nordhessen wurde als Berechnungsansatz zur Ermittlung von Wohnsiedlungsbedarf in der Stadt Hofgeismar eine Wohndichte von 20 WE/ ha gewählt (= Mittelzentrum im Ordnungsraum ohne Verdichtungsraum). Die auf der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes aufbauende, verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 67) hat diesen Sachverhalt, im Interesse der baulichen Verdichtung sowie der verantwortungsvollen Inanspruchnahme von Freiflächen und Böden, zu berücksichtigen. Hinsichtlich der weiteren Ausgestaltung der Baudichte im Vorhabenbereich hat die Stadt Hofgeismar dabei unstrittig eine Lenkungsfunktion, die im Rahmen der Bauleitplanung – soweit möglich auch bei der öffentlichen Erschließung und der Aufteilung von Baugrundstücke wahrgenommen und durchgesetzt werden wird.

- *Bei der Siedlungsentwicklung sind Belange und Ansprüche Anderer an die benutzten Flächen zu beachten.*

Diese Vorgabe ist berücksichtigt: Bei den Grundstücken im Planänderungsbereich handelt es sich um bisher landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen und Wege. Bereits im Regionalplan Nordhessen 2009 wurde ihre mittelfristige bauliche Inanspruchnahme angeregt und dargestellt. Den Eigentümern sind die bestehenden Absichten also bekannt, ihre Ansprüche werden in den weiteren Verfahren beachtet und abgegolten. Das gilt sowohl für die erforderliche Baulandumlegung als auch Berücksichtigung von Belangen in den Bauleitplanungsverfahren.

## 2.2. Gewerbliche Baufläche (G)

(§ 5 (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO)

Mit dem Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbegebiet Jahnsportplatz“, rechtskräftig seit 13.03.2004, hatte die Stadt Hofgeismar ein etwa 6,5 ha großes Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO am Südrand der Stadt ausgewiesen. Wichtige Zielsetzung war die Schaffung existenzsichernder und wohnungsnaher Arbeitsplätze in Hofgeismar, damit verbunden die Stärkung der städtischen Entwicklung, insbesondere mit Blick auf die lokale Wirtschaft. Der Standort war wegen der von Wohnnutzungen abgesetzten Lage und aufgrund der Tatsache, dass hier direkte Anschlüsse an die (vormalige) Landesstraße (heute Ortsdurchfahrt „Greibensteiner Straße“) sowie an die Bundesstraße 83 (heute als Ortsumgehung) bestehen, als günstig für die gewerbliche Nutzung eingeschätzt worden. Besonders nach der 2020 erfolgten 1. Änderung des B-Plans Nr. 42 gewann das „Gewerbegebiet Jahnsportplatz“ zunehmend an Attraktivität. Alle Grundstücke konnten inzwischen verkauft bzw. zum Verkauf reserviert werden. Lediglich sechs der Grundstücke sind noch nicht bebaut. Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes wurden der Abwanderung von Unternehmen erfolgreich entgegengewirkt und die kommunalen Einnahmequellen gesichert.

Diese insgesamt erfreuliche Entwicklung hat die Stadt Hofgeismar bestärkt, die Aufstellung der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes zu beschließen und damit im Parallelverfahren die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 einzuleiten.

Ein wesentliches Ziel dieser Planungen ist es, damit die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes im „Sudheimer Feld“ einzuleiten. Die mit der 59. Änderung des F-Plans vorgesehenen gewerblichen Bauflächen (G) nehmen dabei eine Größenordnung von etwa 5,83 ha ein. Sie schließen von der Ostseite her direkt an das bestehende Gewerbegebiet Nr. 42 „Jahnsportplatz“ an. Dieser Sachverhalt bietet ausgezeichnete Voraussetzungen, dass sich beide Gewerbebereiche künftig zu einer strukturellen und städtebaulichen Einheit entwickeln können.

Mit der 59. Änderung der Flächennutzungsplanänderung wird zugleich eine Entwicklung fortgeführt, die mit der Aufstellung des Regionalplans Nordessen 2009 (RPN 2009) eingeleitet worden war. Bereits hier sind die vorgesehenen gewerblichen Bauflächen als solche dargestellt.

Darüber hinaus treffen die schon unter Punkt 2.1. - Wohnbauflächen (W) (s. oben) getroffenen Aussagen auch für die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen (G) in der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes zu wie

- *Es gibt aktuell in Hofgeismar keine alternativen Flächen in zusammenhängender Größe und ähnlich günstiger Lage (Anschlüsse, verträgliche Emissionsbelastung), die für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung gestellt werden können.*
- *Eine Zersiedlung der Landschaft wird vermieden.*
- *Es besteht eine klare städtebauliche Anbindung an den Bestand (benachbartes Gewerbegebiet).*
- *Bei der Siedlungsentwicklung werden Belange und Ansprüche anderer an die benutzten Flächen beachtet.*

### **2.3. Gemischte Baufläche (M)**

(§ 5 (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO)

Mit der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes und der damit im Parallelverfahren (§ 8 (3) BauGB) beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 wird die Ausweisung von ca. 0,89 ha an gemischten Bauflächen (M) vorbereitet und schließlich ermöglicht.

Die Darstellung von Mischbauflächen (M) in der 59. Änderung zum Flächennutzungsplan verfolgt in erster Linie städtebauliche Ziele. Das betrifft im Übrigen nicht nur den Übergang mit Blick auf die Emissionsbelastungen und die Einhaltung des Trennungsgebotes nach § 50 BImSchG. Zwischen den neuen gewerblichen Flächen (G) und den neuen Wohnbereichen (W) soll eine beidseitig ausgerichtete Stufung vorgenommen werden. Das gilt für den harmonisierten Übergang der baulichen Nutzung und die damit verbundene Baudichte, Baukörperhöhen, der Nutzungsintensität. Eine weitere Zielsetzung ist es, künftig Bauflächen anzubieten, für die eine Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen, also das Nebeneinander von Wohnen, Dienstleistungen, nicht wesentlich belastendem Gewerbe etc. ange-regt und zulässig wird. Die Stadt sieht für die Umsetzung an dieser Stelle gute Voraussetzungen.

### **2.4. Straßenverkehrsflächen**

(§ 5 (2) Nr. 3 BauGB)

In der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes werden öffentliche Straßenverkehrsflächen von insge-samt ca. 0,58 ha Größe dargestellt. Es handelt sich um die beiden Verkehrszüge zum süd- und nord-seitigen Anschluss des Vorhabengebietes an den Hauptverkehr der „Gredensteiner Straße“ und den sich daran weiter anschließenden Fernverkehr.

Die Darstellung der Verkehrsflächen im Flächennutzungsplan schafft die planerischen Voraussetzungen zur Festsetzung dieser Flächen in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 67).

Im Einzelnen sind diese beiden Verkehrsanschlüsse mit Blick auf ihre spätere Aufnahmekapazität und Gestaltung sowie den Knotenanschlüssen zur „Gredensteiner Straße“ verkehrsplanerisch auszulegen. In diesem Zusammenhang wurde begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 eine gut-achterliche Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse in die weitergehenden Pla-nungen (Bebauungsplan Nr. 67/ Straßenfachplanungen/ verkehrsrechtliche Ausweisung der Flächen) einfließen werden.

## **2.5. Grünfläche;**

### **Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 5 (2) Nrn. 5 und 10 BauGB)

Im Nordwesten des Geltungsbereiches zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine ca. 0,29 ha große Fläche dargestellt, die als `Grünfläche` (§ 5 (2) Nr. 5 BauGB) sowie als `Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft` (§ 5 (2) Nr.10 BauGB) fungiert. Ziel der Darstellung ist es, den Flächennutzungsplan im Zuge der allgemeinen Berichtigung fortzuschreiben und zu ergänzen.

Die Planung aus dem Jahr 1977 (= Aufstellung des Flächennutzungsplanes) stellt hier noch eine `Landwirtschaftliche Fläche` dar. Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Jahnsportplatz“ (2004) wurden der westseitige Teil der Fläche als `Grünfläche` festgesetzt, die als Flutmulde für den nordseitig angrenzenden „Sudheimer Graben“ gestaltet werden kann.

Die östliche Erweiterung dieses Grünbereiches in der 59. Änderung zum F-Plan begründet sich aus der Lage der Fläche im Uferbereich des hier verlaufenden „Sudheimer Grabens“ (s. unten - Abschn. 2.5.). Gewässer und ihre Randstreifen sind gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) geschützt und von Bebauung freizuhalten. Insoweit soll und kann die in der 59. Änderung des F-Plans dargestellten `Grünfläche` im Zuge der weitergehenden Planungen (B-Pläne Nrn. 66 und 67 und darauf basierende Fachplanungen) für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft entwickelt und bspw. mit standortgerechten Schutzgehölzen bepflanzt werden.

## **2.6. Wasserflächen**

(§ 5 (2) Nr. 7 BauGB)

Im nördlichen Bereich des Planänderungsgebietes, inmitten der dargestellten Wohnbaufläche (W), verläuft der „Sudheimer Graben“, der als Gewässer III. Ordnung (GWZ 4483914) festgesetzt ist. Er wird auf Anforderung der oberen Wasserbehörde [Stellungnahme RP Kassel, Dez. 31.3 – oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz vom 17.03.2023 zum Vorentwurf] in der Planzeichnung dargestellt. Die Bedeutung des Gewässers wird dadurch hervorgehoben. Ergänzend wird folgender Hinweis in die Planzeichnung eingetragen:

### **Hinweis:**

Die wasserrechtlichen Bestimmungen nach § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) zu § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gelten für den „Sudheimer Graben“ und seine Uferbereiche uneingeschränkt.

Ergänzend ist festzuhalten, dass es im Geltungsbereich zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes keine weiteren Flächen, Anlagen, Einrichtungen oder Maßnahmen im Sinne von § 5 BauGB gibt, die in Kontinuität bzw. in Fortschreibung zum bestehenden Flächennutzungsplan darzustellen wären.

**59. Änderung zum Flächennutzungsplan  
der Stadt Hofgeismar**

**- BEGRÜNDUNG -**

Hofgeismar, im November 2023