

STADT NIEDENSTEIN

Ortsteil Wichdorf



Begründung

zur

10. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich „Auf der Hardt“

Entwurf

Stand: 05.02.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
2 AUFSTELLUNGSVERFAHREN GEMÄSS § 3 UND § 4 BAUGB.....	3
3 DER ÄNDERUNGSBEREICH / WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN.....	4
4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN.....	5
REGIONALPLAN NORDHESSEN (RPN) 2009	5
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT NIEDENSTEIN (1993)	7
SCHUTZGEBIETE	7
ALTLASTEN	7
5 UMWELTBERICHT	8

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Stadt Niedenstein beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen einer Wohnbaulandentwicklung am nördlichen Bereich von Wichdorf zu schaffen. Die Stadt Niedenstein verfolgt dabei eine Siedlungsentwicklung, die sich in Volumina, Dichte und Aufteilung städtebaulich in das bestehende Siedlungsgefüge zwischen Wichdorf und der Kernstadt von Niedenstein einpasst.

Die zu überplanende Fläche befindet sich im planungsrechtlich definierten Außenbereich nach § 35 BauGB und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Niedenstein als *Fläche für die Landwirtschaft* sowie ein Teilbereich als *Wohnbauflächen* dargestellt.

Die Städte und Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan erhält nach der beabsichtigten gemeindlichen Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet die in den Grundzügen dargestellte Bodennutzung.

Da im Bezug zum gegenwärtig geltenden Planungsrecht die sinnhaften Projektziele nicht genehmigungsfähig sind, ist für die Verwirklichung der Planungsziele die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens (vorgesehen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 W) notwendig. Gleichsam wird eine Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes erforderlich. Die vorliegende 10. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt hierbei gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zeitgleich zum verbindlichen Bauleitplanverfahren zur Nutzung inhaltlich-synergetischer Belange sowie zur zeitlichen Beschleunigung der Planungsprozesse.

Ziel und Zweck der Planung ist entsprechend die Umwidmung der im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellten Fläche in *Wohnbauflächen* sowie *Grünflächen*. Der Nutzungsschwerpunkt liegt hierbei bei dem Wohnen. Mit einer Wohnsiedlungsentwicklung im Umfang von ca. 2,5 ha (inklusive *Schulstraße* und *Wiehoffstraße*) soll auf die starke Nachfrage nach Wohnbauland für Wohngebäude verschiedener Kategorien reagiert werden.

2 AUFSTELLUNGSVERFAHREN GEMÄSS § 3 UND § 4 BAUGB

Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte Wohnraumversorgung in Niedenstein geschaffen werden. Hierfür findet das Regelverfahren gemäß § 3 und § 4 BauGB Anwendung, in dem neben dem zu erstellenden Umweltbericht (§ 2 a BauGB) auch die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB zu erbringen ist.

• **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niedenstein hat in ihrer Sitzung am 14. November 2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Auf der Hardt" beschlossen.

• **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 02.04.2025 im Chattengau Kurier vom 03.04.2025 bis einschließlich 09.05.2025.

Die frühzeitige Beteiligung der TÖB erfolgte zeitgleich mit Schreiben vom 03.04.2025 bis einschließlich 09.05.2025.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden Hinweise und Anregungen seitens der TÖB vorgebracht, die in die Entwurfsunterlagen eingearbeitet wurden. Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

- **Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist zeitgleich im Frühjahr 2026 vorgesehen.

3 DER ÄNDERUNGSBEREICH / WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

Das ca. 4,46 ha große Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Wichdorf.

Gemarkung Wichdorf, Flur 2:

53/2, 53/3, 54/4, 63/1, 63/2, 63/3, 63/4, 63/5, 74 (tlw.)

Gemarkung Wichdorf, Flur 6:

61/11 (tlw.), 61/12

Gemarkung Wichdorf, Flur 7:

1/4, 1/8, 1/10, 1/11, 3/2, 5/1, 5/2, 7/38, 56/3, 58/4, 58/5, 58/6, 75/1, 75/2

Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft ost-/westwärts die *Schulstraße*. Diese ist als Verbindungsstraße zwischen den Stadtteilen Wichdorf und Niedenstein mit beidseitigem Gehweg und einseitiger Baumreihe ausgebaut. Entlang der *Schulstraße* bestehen Kreuzungsbereiche mit den Straßen *Herderstraße*, *Umlandstraße*, *Lessingstraße*, *Brüder-Grimm-Straße* und *Eichendorffstraße* sowie *Wiehoffstraße*. Die *Wiehoffstraße* führt nord-/südwärts, mit einseitig ausgebautem Gehweg, durch das Plangebiet und verbindet ebenso die beiden Stadtteile Wichdorf und Niedenstein.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind vornehmlich durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Im Norden und Süden grenzen Wohnbauflächen an das Plangebiet; im Westen grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein bisher als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellter Bereich in *Wohnbauflächen*, *Grünflächen* sowie in *Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen*, umgewidmet. Hierdurch werden der Landwirtschaft Flächen untergeordneter Größe sowie untergeordneter Bodenfunktion in ihrer bisherigen Nutzungsform entzogen und hauptsächlich der Wohnnutzung zugeordnet.

Diese Umwidmungen entsprechen einer städtebaulichen Ordnung und sinnvollen planerischen Weiterentwicklung des gesamtträumlichen, vorhandenen Standorts, der unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzt. Ein Alternativstandort, der eigentumsrechtlich verfügbar und nutzungsseitig ähnliche Voraussetzungen und Synergien bietet, ist nicht gegeben.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009

Im Regionalplan Nordhessen 2009 (in Kraft seit 15.03.2010) sind die Flächen des Geltungsbereiches als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt.

Für die Laufzeit des neuen Regionalplans Nordosthessen ergibt sich laut RP Kassel ein Wohnbauflächenbedarf von 9 ha für die Stadt Niedenstein. Die bereits als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ ausgewiesenen Fläche am südöstlichen Ortsrand von Niedenstein entfällt im neu aufzustellenden Regionalplan, da teilweise erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten gewesen wären. Die Fläche war aufgrund von starker Geländetopografie sowie fehlender Infrastruktur wie Kanalisation usw. auch aus verwaltungstechnischer Sicht für eine Siedlungsentwicklung ungeeignet. Für weitere Siedlungsplanungen soll zukünftig eine 6 ha große Fläche im Nordwesten von Niedenstein im Regionalplan Nordosthessen als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ ausgewiesen werden.

Die geplante Siedlungserweiterung zwischen Wichdorf und Niedenstein umfasst mit überbaubaren Flächen sowie geplanten Erschließungsflächen ca. 2,6 ha. Die Ausweisung von Flächen als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ kann erst ab einer Flächengröße von mind. 5 ha erfolgen. Dementsprechend ist eine Ausweisung als Planungsfläche für das Areal zwischen Wichdorf und Niedenstein nicht möglich. Das Regierungspräsidium Kassel, Dez. 21.2 Regionalplanung, teilte zudem mit, dass die Flächentauschklausel gem. Ziel 5 im Kap. 3.1.1 des RPN für das Plangebiet nicht angewendet werden soll. Ein Tausch mit der bereits ausgewiesenen Planungsfläche im südöstlichen Randbereich der Stadt ist nicht möglich, da diese im neuen Regionalplan entfällt. Weiterhin würde ein Tausch mit der auszuweisenden 6 ha großen Planungsfläche im Nordwesten dazu führen, dass die auszuweisende Fläche unter die Grenze von 5 ha gelangt und somit insgesamt nicht mehr als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ ausgewiesen werden kann.

Nach erfolgter regionalplanerischer Abstimmung des Vorhabens, kann die Fläche zwischen den Ortsteilen Wichdorf und Niedenstein bauleitplanerisch entwickelt werden. Ein Flächentausch wird entsprechend nicht notwendig.

Die Entwicklung von Wohnbauland auf der vorgesehenen Fläche ist sinnvoll und nachhaltig. Obwohl sich das Plangebiet planungsrechtlich im Außenbereich befindet, kann die Fläche zwischen den Siedlungsrändern theoretisch als Innenbereich betrachtet werden. Die anthropogen überformten Siedlungsstrukturen sind mittlerweile durch drei angrenzende Seiten gegeben. Im Norden grenzen die Gärten der Wohnhäuser an, im Süden entlang der Schulstraße ebenfalls zahlreiche Wohnnutzungen. Im Osten entsteht aktuell ein neues Wohnquartier als erster Lückenschluss zwischen den beiden Stadtteilen. Dies soll nun erweitert werden, sodass bereits auf zahlreiche Planungen, Infrastrukturen usw. zurückgegriffen werden kann. Durch die vorliegende Planung wird eine Flächengröße von ca. 2,0 ha der landwirtschaftlich genutzten Fläche für die reine Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen, sodass eine klare Gliederung von Siedlung und Landschaft erkennbar bleibt und die höherwertigen Natur- und Bodenbestände erhalten werden.

Da zum einen die vorhandenen innerstädtischen Baulücken hauptsächlich private Flächen sind und ein kommunaler Zugriff bisher nicht erfolgreich war und zum anderen entsprechende Baulücken, aber auch sonstige städtische Flächen keine Erschließung aufweisen bzw. diese nur schwer zu

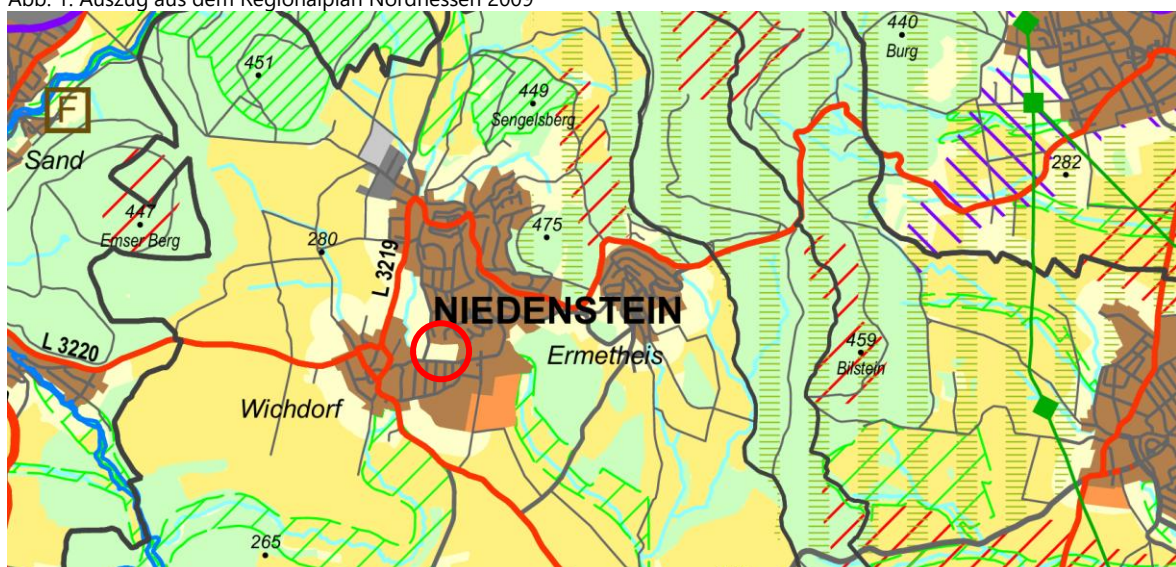
realisieren wäre, bieten sich die Flächen zwischen Wichdorf und Niedenstein als nachhaltige Siedlungserweiterung an.

Die vorhandenen Baulücken in der näheren Umgebung des Plangebiets sind hauptsächlich in privatem Eigentum; ein kommunaler Zugriff war bisher nicht erfolgreich. Solche Bauflächen befinden sich zum einen innerhalb des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 9 N „Auf dem Lohrain“ (rechtsgültig seit dem 17.02.1976) im Bereich des Wendekreises der Straße Am Lohrain, zum anderen innerhalb des im Nordosten an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 11 N „Auf dem Ziegenberg“ (rechtsgültig seit dem 11.02.1981). Die Stadt Niedenstein ist derzeit bemüht die Flächen, welche in privatem Eigentum sind, zu erwerben; aktuell finden Verkaufsverhandlungen mit Erbengemeinschaften statt.

Das Regierungspräsidium Kassel, Dez. 21.2 Regionalplanung, teilte in seiner Stellungnahme vom 09.05.2025 mit, dass die regionalplanerischen Festlegungen einer Inanspruchnahme der Fläche nicht grundsätzlich entgegenstehen.

Wie bereits im Vorgespräch erläutert, soll für das Vorhaben ausnahmsweise kein Flächentausch erfolgen. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass der Regionalplan gerade neu aufgestellt wird. Im RPN 2009 befindet sich die Fläche innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft. Das derzeit im RPN im Süden der Stadt befindliche einzige Vorranggebiet Siedlung Planung soll aufgrund entgegenstehender Umweltbelange (Boden) nicht wieder in der Neuaufstellung des Regionalplanes aufgenommen werden. Das im jetzigen Entwurf des Regionalplanes neu geplante Vorranggebiet Siedlung Planung im Norden der Stadt hat derzeit noch keine Rechtskraft und kann somit auch nicht eingetauscht werden, zumal sich die Planungsfläche dann so sehr verkleinern würde, dass diese unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha liegen würde.

Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009



Flächennutzungsplan der Stadt Niedenstein (1993)

Der Flächennutzungsplan (rechtskräftig seit 14.07.1993) stellt die Flächen des Plangebietes als *Flächen für die Landwirtschaft* mit *Ackerflächen* sowie *Grünland* im Bestand dar. Der Geltungsbereich wird primär durch Grünland geprägt. Im südöstlichen Bereich angrenzend an der Schulstraße wird eine Ackerfläche ausgewiesen; eine weitere Ackerfläche befindet sich im nordwestlichen Bereich an der Wiehoffstraße. Zudem liegt das Plangebiet innerhalb des Schutzgebietes für die Grund- und Quellwassergewinnung (Zone I – Brunnen-, II, III, IIIA und IIIB). Weiterhin werden im südlichen Bereich *Einzelbäume* in Form einer Baumreihe dargestellt. Im Norden entlang einer angrenzenden Wohnbaufläche wird eine *geplante Ortsrandbepflanzung* ausgewiesen. Zudem wird im Norden sowie im Süden des Plangebietes eine *absolute Bebauungsgrenze* ausgewiesen.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Niedenstein



Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B-neu des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Thermalquelle Bad Emstal "HQS Thermalquelle Bad Emstal". Die Verbots- und Gebotstatbestände der dazugehörigen Schutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten.

Zusätzlich befinden sich die nördlichen Flurstücke innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „WSG TB I, II und IV Großenritte“, Schutzzone III B. Die Verbots- und Gebotstatbestände der dazugehörigen Schutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten.

Altlasten

Für die Flächen des Geltungsbereiches sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

5 UMWELTBERICHT

Gemäß § 5 Abs. 5 BauGB ist der Änderungsplanung eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB beizufügen. Der Umweltbereich zur Flächennutzungsplanänderung wird als selbstständiger Bestandteil den Verfahrensunterlagen beigelegt. Die Bearbeitungstiefe des Umweltberichtes entspricht dem Maßstab der vorbereitenden Bauleitplanung.

Der für den Änderungsbereich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 8 W „Auf der Hardt“ wird im Parallelverfahren durchgeführt und wird entsprechend der verbindlichen Bauleitplanung eine detaillierte Ausarbeitung des Umweltberichtes beinhalten.

Bearbeitung:



Kassel, den

.....
Lena Schwarzer
M. Sc. Stadtplanung

.....
Josefine Wockenfuß
M. Sc. Stadtplanung

Aufstellung:



Stadt Niedenstein

Niedenstein, den

.....
Frank Grunewald
Bürgermeister