

# **STADT NIEDENSTEIN**



## **BEBAUUNGSPLAN NR. 18 N "ZENTRUM", 4. Änderung**

**(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)**

### **Begründung**

**Stand: 18. Januar 2024**



## INHALT

<b>1</b>	<b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>VERFAHRENSABLAUF</b> .....	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>DAS PLANGEBIET</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN</b> .....	<b>7</b>
5.1	REGIONALPLAN NORDHESSEN (RPN) 2009 .....	7
5.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	7
5.3	LANDSCHAFTSPLAN.....	7
5.4	BESTEHENDES PLANUNGSRECHT (BEBAUUNGSPLAN NR. 18 N „ZENTRUM“ UND 3. ÄNDERUNG).....	9
5.5	BOMBENABWURFGEBIET .....	9
5.6	WASSERSCHUTZGEBIETE .....	10
5.7	ALTLASTEN .....	10
<b>6</b>	<b>UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE</b> .....	<b>10</b>
6.1	NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSREGELUNG, FÖRMLICHE UMWELTPRÜFUNG .....	10
6.2	UNTERSUCHUNG DER UMWELTBELANGE .....	10
6.2.1	<i>Schutzgut Fläche</i> .....	11
6.2.2	<i>Schutzgut Boden</i> .....	11
6.2.3	<i>Schutzgut Wasser</i> .....	11
6.2.4	<i>Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt</i> .....	11
6.2.5	<i>Schutzgut Klima / Luft</i> .....	12
6.2.6	<i>Schutzgut Landschaftsbild / Erholung</i> .....	12
6.2.7	<i>Schutzgut Mensch / Bevölkerung</i> .....	12
6.2.8	<i>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</i> .....	13
6.3	ARTENSCHUTZ .....	13
6.4	EINGRIFFSREGELUNG .....	15
<b>7</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>15</b>
7.1	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE .....	15
7.1.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i> .....	15
7.1.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i> .....	15
7.1.3	<i>Bauweise</i> .....	16
7.2	ERSCHLIEBUNG.....	17
7.2.1	<i>Öffentliche Verkehrsflächen (besonderer Zweckbestimmung)</i> .....	17
7.2.2	<i>Ruhender Verkehr</i> .....	18
7.2.3	<i>Radverkehr</i> .....	18
7.3	GRÜNORDNUNG.....	18
7.3.1	<i>Öffentliche Grünfläche</i> .....	18
7.3.2	<i>Anpflanzen von Laubbäumen</i> .....	18
7.3.3	<i>Erhalt von Laubbäumen</i> .....	18
7.3.4	<i>Private Grundstücksfreiflächen</i> .....	19
7.4	VER- UND ENTSORGUNG.....	19
7.5	REGELUNG ZUM NIEDERSCHLAGSWASSER .....	20
7.6	BÖSCHUNGEN / STÜTZMAUERN .....	21
7.7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	21
7.8	HINWEISE .....	21
<b>8</b>	<b>ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)</b> .....	<b>22</b>
<b>9</b>	<b>BRANDSCHUTZ</b> .....	<b>22</b>
<b>10</b>	<b>BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ</b> .....	<b>24</b>

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Stadt Niedenstein beabsichtigte mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 N „Zentrum“ eine Konzentration von städtischen Siedlungsentwicklungen in ihren innerstädtischen Lagen. Es war vorgesehen, die östlichen Flächen der gegenwärtig unbebauten Hanglage zwischen Wichdorf und dem Südrand der Kernstadt städtebaulich zu entwickeln und gleichzeitig die verkehrlichen Anbindungen im Bereich der *Goethestraße* und *Schulstraße* neu zu organisieren. Planerische Absicht war, neben der Wohnbauentwicklung, den Abschnitt der Schulstraße zwischen den Anschlüssen zur *Goethestraße* und *Am Goddelbusch* in seiner Verkehrsbedeutung zu Gunsten der schutzbedürftigen Anrainer (Kindertageseinrichtungen, Altenpflege/Seniorenwohnen) zurückzubauen und einen geschützten öffentlichen Verkehrsraum zu entwickeln. Zur Sicherung der erforderlichen verkehrlichen Anbindung zwischen den Ortslagen war der Bau neuer Planstraßen erforderlich. Dabei sollte auch eine Anbindung des *Gassenhausener Weges* über die Planstraßen A und B an die *Schulstraße* und *Goethestraße* erfolgen, sodass eine bessere Verteilung des fließenden Verkehrs zwischen der Kernstadt und dem Stadtteil Wichdorf sowie dem neuen Zentrum erreicht werden könnte.

Im Rahmen der Ausführungsplanung hat sich gezeigt, dass die in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 N vorgesehene Planstraße C nicht wie geplant auszuführen war. In dem geplanten Kreuzungsbereich Schulstraße/Hardtweg wäre es für größere Fahrzeuge, wie z. B. Müllfahrzeuge, nicht ohne eine erhebliche Aufweitung des Kreuzungsbereichs möglich gewesen von der Schulstraße in die Planstraße C einzubiegen. Eine derartige Kreuzungsaufweitung wäre nur durch erhebliche Mehrkosten zu realisieren gewesen. Vor diesem Hintergrund wurde entschieden auf eine Einmündung der Planstraße C auf die Schulstraße zu verzichten und dafür die Straße mit einem Wendehammer zu versehen.

Im Bereich der neu entstandenen Seniorenwohnanlage wurde nur ein Teilbereich des WA 3 Gebietes für den Neubau herangezogen, sodass die überbaubare Fläche im Bereich der Schulstraße zurückgenommen werden kann. Da der Betreiber der Seniorenwohnanlage nicht beabsichtigt die benötigten Stellplätze auf der ausgewiesenen Parkplatzfläche anzuordnen, sondern diese auf dem Grundstück der Seniorenwohnanlage realisiert, kann auch dieser Bereich anderweitig genutzt werden.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 N sollen nun die entsprechenden Anpassungen, die während der konkreten Planung und Umsetzung deutlich und / oder erforderlich wurden, berücksichtigt werden.

Ziel und Zweck der Planung bleibt die geordnete städtebauliche Entwicklung der Flächen sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie einer Gemeinbedarfsfläche zur Standortsicherung der ansässigen Kindertagesstätte. Die in den vergangenen Jahren wieder stark gestiegene Nachfrage nach Wohnbauplätzen kann in den bereits ausgewiesenen Baugebieten nicht mehr erfüllt werden; diese sind seit Ende 2019 restlos abverkauft. Darüber hinaus sind die faktischen innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund fehlender kommunal verfügbarer Grundstücke stark eingeschränkt. Die Stadt Niedenstein verfolgt daher eine weitergehende Siedlungsentwicklung, die

sich in Volumina, Dichte und Aufteilung städtebaulich in das bestehende Siedlungsgefüge zwischen Wichdorf und der Kernstadt einpasst und zugleich durch Ausstattung und Angebot generationsübergreifend attraktive Wohnqualitäten sicherstellt.

Voraussetzung zur Entwicklung der Flächen ist die Schaffung von Planungsrecht durch ein Bauleitplanverfahren. Die Flächen des Plangebietes liegen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 18 N "Zentrum" sowie innerhalb dessen 3. Änderung. Durch die 4. Änderung sollen nun mittels rechtsverbindlicher Festsetzungen die städtebauliche Ordnung und die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Überbauung des Gebietes, erwirkt werden. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

## **2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB**

Durch die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 N sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Wohngebietes, einer Gemeinbedarfsfläche, einer öffentlichen Grünfläche sowie der dazugehörigen Verkehrsflächen zwischen den Ortsteilen Wichdorf und der Kernstadt geschaffen werden. Hierbei kommt das durch den Gesetzgeber seit Januar 2007 eingeführte beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung, da die hierin vorgegebenen Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens erfüllt sind:

- Mit der Änderung des Bebauungsplans wird dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Die Ausweisung der Flächen als Wohnbauflächen bzw. Flächen für den Gemeinbedarf stellt eine Nachverdichtung bzw. andere Maßnahme der Innenentwicklung dar.
- Das Plangebiet befindet sich vollständig im beplanten Bereich, innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18 N „Zentrum“ sowie innerhalb dessen 3. Änderung.
- Die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich überbaut bzw. versiegelt wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauN-VO), liegt unterhalb des im Gesetz vorgegebenen Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>
- 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 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 § 10a Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind damit auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen (siehe Kap. 6.2).

### 3 VERFAHRENSABLAUF

#### ▪ Verfahrenswahl und Verfahrensdurchführung

Die Entscheidungsgründe die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 N im beschleunigten Verfahren durchzuführen, liegen primär in den verfahrensbedingten Zeit- und Kostenersparnissen für die Stadt Niedenstein; sowie letztendlich auch für spätere, potentielle Bauinteressenten. Darüber hinaus besteht bereits gegenwärtig ein hoher Nachfragedruck nach Wohnraum dem im Zuge der zeitlich begrenzten Abläufe adäquat Rechnung getragen wird.

#### ▪ Aufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 09.03.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 N "Zentrum" sowie deren Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung in dem Chattengau Kurier erfolgte am 22.11.2023.

#### ▪ Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.11.2023 im Chattengau Kurier sowie auf der Homepage. Die Entwurfsunterlagen wurden mit Begründung im Zeitraum vom 23.11.2023 bis einschl. 29.12.2023 im Internet veröffentlicht und lagen zeitgleich im Sachgebiet Bauen und Umwelt der Stadt Niedenstein öffentlich aus. Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte zeitgleich mit Mail vom 23.11.2023 bis einschl. 29.12.2023. Im Rahmen der Beteiligung wurden Hinweise seitens der TÖB vorgetragen, die in den Entwurfsunterlagen ergänzt wurden.

### 4 DAS PLANGEBIET

Das ca. 3,6 ha große Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

#### Gemarkung Niedenstein, Flur 13:

1/7, 1/8, 1/9, 1/10, 1/11, 1/12, 1/13, 1/14, 1/15, 1/16, 1/17, 2/1, 2/7, 2/8, 2/9, 3/2, 3/7 (tlw.) und 3/8, 6/15 (tlw.).

#### Gemarkung Wichdorf, Flur 7:

4/9 (tlw.), 4/15, 4/19, 4/20, 4/21, 4/22, 4/23, 4/24, 4/25, 4/26, 4/27, 4/28, 4/29, 4/30, 4/31, 4/32, 4/33, 58/3 und 58/6 (tlw.)

Am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes verläuft die *Schulstraße*. Diese ist als Verbindungsstraße zwischen den Ortsteilen Wichdorf und Niedenstein mit beidseitigem Gehweg und wiederkehrender Baumreihe ausgebaut. Im Bereich der Kindertagesstätte existiert eine Straßenaufweitung mit Querungshilfe. Im südlichen Verlauf der *Schulstraße* bestehen Kreuzungsbereiche mit den Straßen *Am Schwimmbad*, *Am Goddelbusch*, *Goethestraße* und *Hardtweg*.

Mit Ausnahme der ansässigen Kindertagesstätte, einer Trafostation und der neu errichteten Seniorenwohnanlage ist das Plangebiet aktuell unbebaut. Gehölze außerhalb der bebauten

Grundstücke sowie der Straßenkörper sind nicht vorhanden. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung der restlichen Flächen des Plangebietes wurde bereits aufgegeben. Der Ausbau der Planstraße A läuft gegenwärtig.

Im Westen grenzen weitere Landwirtschaftsflächen an das Plangebiet. Die weiter nördlich des Plangebietes befindlichen Wohnbauflächen sind vornehmlich durch Ein- und Zweifamilienhäuser (Einzel-, Doppelhäuser) geprägt. Im Südwesten grenzen hingegen Geschossbauten / Mehrfamilienhäuser an den Geltungsbereich. Weiter im Süden grenzen ein Edeka-Markt inkl. nach Süden ausgerichteter Stellplatzanlage, eine weitere Kindertagesstätte sowie ein Altenpflegeheim direkt an das Plangebiet. Südöstlich der *Schulstraße* befinden sich das Niedensteiner Hallenbad, Sportstätten wie Tennisplätze, eine weitere Kindertagesstätte sowie eine Stellplatzanlage. Nördlich davon existiert eine großflächige, temporär genutzte Schotterfläche.

Das Plangebiet weist eine ausgeprägte Topografie auf. Der Hochpunkt befindet sich im nordöstlichen Bereich des Plangebietes. Das Gelände fällt von dort aus relativ gleichmäßig von Osten nach Westen.

## 5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

### 5.1 Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009

Im Regionalplan Nordhessen 2009 (in Kraft seit 15.03.2010) sind die Flächen des Geltungsbereiches als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* dargestellt.

### 5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (rechtskräftig seit 14.07.1993) stellt den Großteil des Plangebietes als *Flächen für die Landwirtschaft* dar. Die ansässige Kindertagesstätte ist als *Fläche für Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung *Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen* festgelegt. Zudem verläuft durch das Plangebiet eine nachrichtlich übernommene Grenze zum *Schutzgebiet für die Grund- und Quellwassergewinnung*.

Da die vorliegende Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, ist der Flächennutzungsplan entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

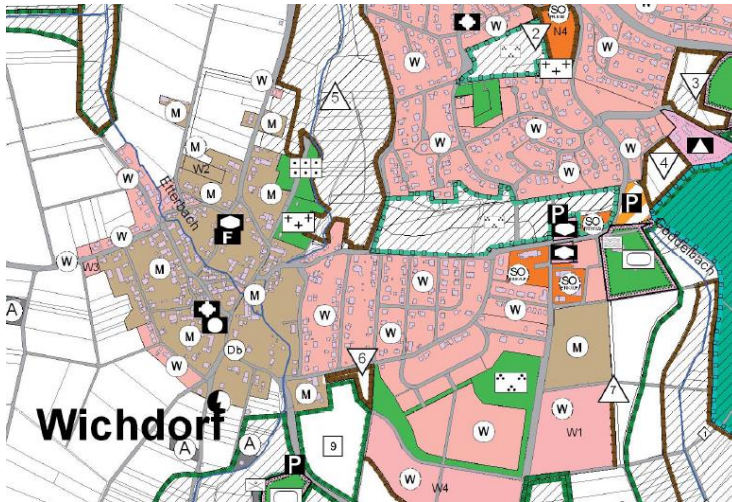
Weitergehende Darstellungen im Planwerk von 1993 bezogen sich auf integrative Bestandteile des Landschaftsplanes der Stadt Niedenstein, welcher im Jahr 2006 als selbstständiger Planteil fortgeschrieben wurde (hierzu siehe Kapitel 5.3).

### 5.3 Landschaftsplan

Der Großteil des Plangebietes wird im Landschaftsplan der Stadt Niedenstein (2006) als Teil eines *Biotopverbundes* sowie als *Gebiet mit besonderen Funktion für die landschaftgebundene Erholung und Freizeit* mit der Zweckbestimmung *Parkanlage* dargestellt. Gemäß textlicher

Erörterung des Landschaftsplanes werden unter Kap. 6.8 folgende Aussagen zum Plangebiet getroffen:

*Der Landschaftsplan bezieht den besiedelten Bereich soweit möglich und sinnvoll mit in die Planung ein. Hierzu zählen gezielte Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen, die teilweise Aufnahme in den Biotopverbund und die Benennung von Parkanlagen. Das zur Zeit noch als Intensivacker genutzte Offenland zwischen Wichdorf und Niedenstein ist ein wichtiger Bestandteil des Biotopverbundes und soll zu einem naturnah strukturierten Park aufgewertet werden*



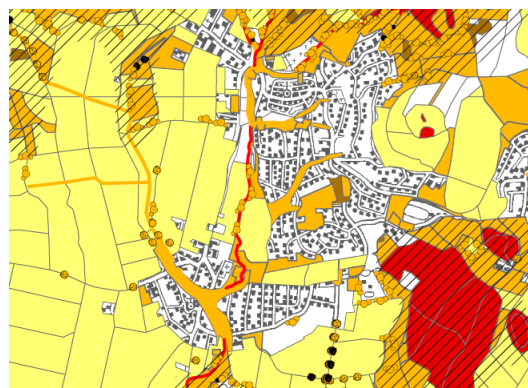
Die Darstellungen des Landschaftsplanes 2006 beruhen hierzu auf den planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 18 N „Zentrum“ aus dem Jahr 1999 und bilden dessen Entwicklungsabsichten ab. Weitergehende Informationen hierzu siehe Kapitel 5.4.

Gemäß Themenkarte Klima ist der Bereich des Plangebietes als Kaltluftentstehungsgebiet ausgewiesen und korrespondiert direkt mit der vorhandenen Ackernutzung. Für den bislang unbebauten Korridor zwischen der Kernstadt und der Ortslage Wichdorf bestehen weder festgestellte Abflussrichtungen noch Kaltluftströme. Gemäß der Bewertungskarte sind im Hinblick der Natur, Landschaftspflege und des Landschaftsbildes die Flächen des Plangebietes als gering bewertet wurden. Die ehemals vorgesehene, untergeordnete Fläche zur Rathausenerweiterung ist analog als mittel eingestuft worden. Für die Beurteilung der Böden ergeht aus den Themenkarten, dass für den topografischen Einschnitt des Plangebietes Auengley ansteht; die höher liegenden Bereiche entlang der Schulstraße sind als basenarme Braunerden verzeichnet, für die ein nur geringes Nitratrückhaltevermögen besteht.





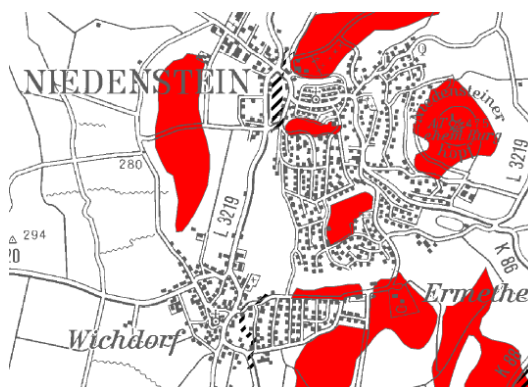
Themenkarte Klima



Themenkarte Bewertung



Themenkatze Boden



Themenkarte Restriktion

#### 5.4 Bestehendes Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 18 N „Zentrum“ und 3. Änderung)

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 N liegt vollständig innerhalb des rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplanes (rechtskräftig seit 18.03.1999) sowie der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 N (rechtskräftig seit 23.09.2020).

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 N sollen lediglich die Anpassungen, die während der konkreten Planung und Umsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes deutlich und / oder erforderlich wurden, berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere die Bereiche der Planstraßen A und C sowie die bereits errichtete Seniorenwohnanlage.

Insgesamt werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 4. Änderung innerhalb des Geltungsbereiches die Plangebietsflächen städtebaulich neu geordnet und der Standort durch qualifizierte planungsrechtliche Festsetzungen in seiner Entwicklung weiterhin auf ein umfeldverträgliches Maß beschränkt. Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 N „Zentrum“ treten in deren Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 N „Zentrum“ vom 18.03.1999 sowie dessen 3. Änderung vom 23.09.2020 außer Kraft.

#### 5.5 Bombenabwurfgebiet

Das Regierungspräsidium Darmstadt teilte mit Stellungnahme vom 23.01.2020 mit, dass dem Kampfmittelräumdienst über das Plangebiet aussagefähige Luftbilder vorliegen.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der

Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. Dies wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **5.6 Wasserschutzgebiete**

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 nordöstlichen 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.

## **5.7 Altlasten**

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

# **6 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**

## **6.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung**

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>), die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 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 § 2 a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen.

## **6.2 Untersuchung der Umweltbelange**

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens enthebt die planende Kommune zwar von der förmlichen Durchführung der Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichtes, dennoch bleibt das Erfordernis, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen, bestehen. Während für Bebauungspläne im Regelverfahren eine detaillierte Eingriffsermittlung gefordert wird, können sich die Darlegungen für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren dagegen auf überschlägige Angaben zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschränken. Die Tiefe der Untersuchung ist hierbei an der örtlichen Ausprägung und dem bereits vorhandenen Planungsrecht zu orientieren.

Die nachfolgenden Beschreibungen sind daher größtenteils der 3. Änderung des Bebauungsplanes entnommen.

### **6.2.1 Schutzgut Fläche**

Die Flächen im Geltungsbereich wurden weitgehend als Acker intensiv genutzt. Das Grundstück der vorhandenen Kindertagesstätte ist gärtnerisch gestaltet. Versiegelte und teilversiegelte Flächen bestehen in den vorhandenen Straßen- und Wegeführungen. Es findet ein Flächenverbrauch von real genutzter, landwirtschaftlicher Fläche statt. Dieser Eingriff wurde bereits durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes vorbereitet. Zudem liegen gemäß Ausweisung des Regionalplans die Flächen des Geltungsbereiches bereits innerhalb des Siedlungsgebietes. Im Rahmen der planerischen Ausweisung am Standort wird eine Innenentwicklung durch Konzentration von Baugebietsausweisungen innerhalb der Siedlungslage unter Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen verfolgt.

### **6.2.2 Schutzgut Boden**

Für den Geltungsbereich ist gemäß Bodenvieler des Landes Hessen eine nur geringe bis mittlere Nutzungseignung für Acker (A 2 bis A 3) bei einer mäßigen (Stufe E 3) bis sehr hohen Erosionsgefährdung (Stufe E 5+) im Bereich der topografischen Niederungen gegeben. Seltene Böden bzw. Böden mit besonderer Lebensraumfunktion sind nicht vorhanden. Durch das Planvorhaben werden flächenhaft gewachsene Böden mit ihren charakteristischen Bodenprofilen nachhaltig verändert und durch die erforderlichen Planstraßen sowie durch die baulichen Entwicklungen dauerhaft versiegelt.

Eine Eingriffsreduzierung findet durch eine optimierte, topografisch angepasste Erschließung (geringster Umfang) sowie durch eine Beschränkung des zulässigen Versiegelungsgrades auf den Baugrundstücken statt. Zur weiteren Eingriffsminimierung soll abgehobener Oberboden bei Veränderungen der Erdoberfläche in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

### **6.2.3 Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet liegt im hydrogeologischen Großraum des Mitteldeutschen Bruchschollenlandes. Oberflächennahe Grundwasserschichten sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten. Aufgrund mäßig durchlässiger Überdeckung der Hauptgrundwasserstöcke ist die Grundwasserergiebigkeit als mäßig bis mittel einzustufen. Das geringe Nitratrückhaltevermögen der Böden führt in Verbindung mit der intensiven Landwirtschaftsnutzung zu einer grundsätzlich hohen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers.

Eine Eingriffsvermeidung und -minimierung soll durch Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen, durch Gehölzanpflanzungen (Baumreihen, Hecken), durch geplante Gartenflächen und Dachbegrünungen sowie durch Verwendung möglichst wasserdurchlässiger Materialien erfolgen. Weiterhin werden eine dezentrale Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie eine Ableitung von nicht-verunreinigtem Niederschlagswasser über neu herzustellende Gräben planerisch verfolgt.

### **6.2.4 Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt**

Der Geltungsbereich wurde überwiegend ackerbaulich genutzt. Die Ersatzgesellschaften der sogenannten Hack- und Halmfruchtäcker (Segetalflora) sind aufgrund des konventionellen

Ackerbaus (Herbizideinsatz, insbesondere N-Düngung u.a.) nicht oder nur fragmentarisch - meist an den Rändern, z.T. auf Böschungsbereichen - ausgebildet.

Eine Erheblichkeit der planungsrechtlich vorbereiteten Eingriffe kann im Hinblick der vorhandenen naturräumlichen Ausstattung ausgeschlossen werden.

### **6.2.5 Schutzgut Klima / Luft**

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner landwirtschaftlichen Nutzung Teil der Kaltluftentstehungsgebiete mit nach Westen schwach abfließender Kaltluft. Die westwärts vorhandene Ortslage stellt gemäß Landschaftsplan 2006 eine Barriere dar. Für den bislang unbebauten Korridor zwischen der Kernstadt und der Ortslage Wichdorf bestehen weder festgestellte Abflussrichtungen noch Kaltluftströme.

Durch die künftige Bebauung erfolgt auf den bisherigen Kaltluftentstehungsflächen eine Veränderung der mikro- und mesoklimatischen Situation (Überwärmung, Windreduzierung). Eine Minderung der Kaltluftproduktion wirkt sich nicht oder nur sehr geringfügig auf die klimaökologische Bedeutung für die umgebenden Siedlungsbereiche aus.

Die klimafunktionale Bedeutung der bisherigen Offenflächen wird durch die vorgesehene Bebauung zwar eingeschränkt; eine größere bzw. erhebliche Beeinträchtigung ist jedoch aufgrund einer Einfamilienhaus-Bebauung und höherer Grün-/Freiflächenanteile nicht zu erwarten.

### **6.2.6 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung**

Der Geltungsbereich war überwiegend durch Ackernutzung geprägt. Im Norden und Süden schließen überformte Siedlungsbereiche an.

Mit Planverwirklichung findet ein weiteres Zusammenwachsen der Siedlungsränder der Kernstadt und Wichdorf statt. Der Eingriff auf das Landschaftsbild wird aufgrund der vorhandenen Landschaftsausstattung einschließlich der benachbarten anthropogenen Überformungen (Siedlungsflächen, Straße) als gering gewertet. Beeinträchtigungen externer Sicht-/ Blickbeziehungen aus größerer Distanz sind aufgrund der beidseits benachbarten Siedlungsflächen in abgeschwächter Form gegeben.

### **6.2.7 Schutzgut Mensch / Bevölkerung**

Für die Landnutzung ist der Entzug von Flächen landwirtschaftlich bzw. überwiegend ackerbaulich genutzten Flächen zu nennen. Der Verlust kann nicht kompensiert werden. Durch das Planungsvorhaben ist hinsichtlich der geplanten, zusätzlichen verkehrlichen Anbindung an den Gassenhausener Weg eine Verteilung und Homogenisierung der ortsgebundenen Verkehre zu erwarten. Das gesamte Verkehrsaufkommen wird sich hinsichtlich der geplanten Baugebietsflächen moderat erhöhen; es wird davon ausgegangen, dass die zusätzlichen Verkehre auf den vorhandenen Straßen sicher abgewickelt werden können. Die verkehrlichen Kapazitätsgrenzen werden nicht erreicht.

Hessen Mobil teilte in seiner Stellungnahme vom 15.12.2023 mit, dass gegen die Straßenbaulastträger, der das Plangebiet tangierenden Straßen des überörtlichen Verkehrs, keine Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen bestehen.

Für den als verkehrsberuhigten Bereich vorgesehenen Abschnitt der Schulstraße wird von einer deutlichen Verbesserung der Verkehrsbelange (i.B. im Hinblick der Belange der Kinder sowie des Altenpflegeheimes) ausgegangen.

### **6.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es sind keine archäologischen Fundstätten bzw. Bodendenkmale bekannt. Kulturdenkmäler und kulturhistorisch bedeutsame Objekte sind im Geltungsbereich und dessen näheren Umfeld nicht vorhanden.

### **6.3 Artenschutz**

Der im BPlan vorgesehene Eingriffsbereich besteht zum Großteil aus intensiv genutzter Ackerfläche; in diesem Zusammenhang treten i. B. Arten des Offenlandes in den Fokus der Betrachtung. Weiterhin stellen die vorhandenen Gehölze einen potentiellen Brutraum für Gehölz- bzw. Gebäudebrüter dar. Relevante Eingriffe werden diesbezüglich jedoch planerisch nicht vorbereitet.

Im Hinblick der landwirtschaftlich genutzten Plangebietsflächen ist die Feldlerche als gefährdete Offenlandart als potentiell bestandsrelevant zu betrachten.

In den letzten Jahren ist im Allgemeinen besonders bei den Vogelarten der Ackerlandschaften ein drastischer Rückgang zu verzeichnen. Dieses trifft auch für die am Boden brütende Feldlerche zu, welche in der RL-D (in der RL-HE in der Vorwarnliste geführt) als gefährdet eingestuft ist. Insgesamt ist seit 1980 in Deutschland ein hoher Bestandsrückgang (Abnahme mehr als 20 %) zu verzeichnen.

Die Feldlerche gilt als Brutvogel im offenen Gelände mit weitgehend freiem Horizont auf trockenen bis wechselfeuchten Böden und in niedriger sowie abwechslungsreich strukturierter Krautschicht, bevorzugt karge Vegetation mit offenen Stellen. In eigentlichen Feuchtgebieten brütet die Art nur an Wegrändern, Rainen und Böschungen. Typische Brutbiotope sind Düngewiesen (auch wichtiger Nahrungsraum), Weiden, Ackerland, Berg- und nicht zu stark geneigte Hangwiesen. Bevorzugt werden extensiv genutztes Grasland und heterogene Feldfluren, wo Wiesen, Weiden, Klee, Getreide und Hackfrüchte dicht nebeneinander wechseln und sich Nistplatz und Nahrungserwerb stark nach der Entwicklung der vorhandenen Kulturen richten. Dicht stehende Vegetation kann nur randlich oder an Störstellen besiedelt werden.

Für ihren Nistplatz müssen nach BAUER et al. (2005) folgende Bedingungen erfüllt sein: Vegetationshöhe von 15-25 cm und Bodenbedeckung von 20-50 % (Deckungsgrad und Vegetationshöhe im Einzelnen gegenläufig korreliert). Der Abstand zu geschlossenen Vertikalstrukturen (z.B. Wald, Siedlungen) beträgt 60-120 m. Freilandflächen von < 5-10 ha scheiden deshalb in der Regel als Feldlerchenbiotope aus. Einzelgebäude (Aussiedlerhöfe, Scheunen, Ställe), einzelstehende Bäume, Baumreihen, Gebüschstreifen und Hochspannungsleitungen stehen der Ansiedlung nicht im Wege, beeinträchtigen jedoch die Siedlungsdichte.

Die im Gesamtzusammenhang ausgedehnte Ackerflur im siedlungsfreien Raum zwischen der Kernstadt und Wichdorf verfügt über eine Gesamtgröße von < 10 ha. Die Abstände zwischen den geschlossenen Vertikalstrukturen der beiden Ortslagen betragen etwa 110 m. Zusätzlich baut das Kita-Grundstück in mittiger Lage durch seine Ausstattung und Betriebsamkeit eine zusätzliche Störkulisse auf. Die das Plangebiet durchquerenden Wegführungen verstärken

diese negativen Einflüsse im Hinblick der Potentialbetrachtung des Plangebietes als Bruthabitat für die Feldlerche.

Auf Grund der Nähe zur bestehenden Bebauung, vorhandenen Verkehrs- und Wegeflächen und der damit einhergehenden negativen Kulissenwirkung wird davon ausgegangen, dass die Flächen des Plangebietes eine nur schwache Bedeutsamkeit als Bruthabitat aufweisen. Dementsprechend beauftragte die Stadt Niedenstein die naturkultur GbR im Juni 2020 mit einer faunistischen Habitatpotentialanalyse. Das Fazit wird im Folgenden kurz wiedergegeben:

Die Begehung zur Einschätzung des Habitatpotentials für planungsrelevante Tierarten hat ergeben, dass im Planungsraum Konflikte mit dem Artenschutz dann entstehen können, wenn die Gehölzstrukturen im Geltungsbereich betroffen sind. Auf dem betroffenen Areal gibt es bezogen auf die Gehölze ein hohes Habitatpotential für **Hecken- und Freibrüter** im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die in den Gebäuden lebenden Vögel nutzen den Untersuchungsraum zur Nahrungssuche. Der Nahrungsraum wird, auch bei Umstrukturierung, langfristig erhalten bleiben.

Die intensiv genutzten Ackerflächen werden von planungsrelevanten **Offenlandarten**, hier ist vorrangig die Feldlerche zu nennen, **nicht genutzt**. Für Beutegreifer stellt der Untersuchungsraum nur einen untergeordneten Nahrungsraum dar. Die Tiere können auf die umliegenden Strukturen ausweichen. Eine Behinderung der Flugwege ist nicht anzunehmen, da schon existierende Leitstrukturen wie die Allee entlang der Schulstraße bestehen bleiben werden.

Ein Vorkommen der **Zauneidechse** sowie der **Haselmaus** ist aufgrund der fehlenden Lebensraumstrukturen **auszuschließen**.

Die Bäume und die Kindertagesstätte bieten für **Fledermausarten** Quartierpotential. Gleichwohl dienen die Allee entlang der Schulstraße und die „Gartenränder“ entlang der Kernstadtgrenze als Leitstrukturen für diese Tiergruppe, die aber nach momentanem Stand der Planung nicht betroffen sind.

Sollten an den Gehölzen und Sträuchern im Geltungsbereich des Bebauungsplans 18 N „Zentrum“ Eingriffe **notwendig werden**, so sind diese **nur außerhalb** der Schonzeiten für Vögel (**01.03 bis 30.09**) und Fledermäuse (**01.04 bis 30.10**) zulässig. In dem Fall sind in der Planung neue Lebensraumstrukturen für diese Tiergruppen zu berücksichtigen. Dies kann in Form von künstlichen Nisthilfen oder aber im Rahmen der gärtnerischen Gestaltung des Quartiers erfolgen.

Bei der Einhaltung der empfohlenen Maßnahmen wird ein artenschutzrechtlicher Konflikt nach § 44 BNatSchG nicht eintreten.

Die empfohlenen Maßnahmen waren bereits in der vorigen Bebauungsplanänderung enthalten. Zur Vermeidung von Tötungen einzelner Individuen hat die Entfernung von vorhandenen Laubgehölzen sowie der Rückbau der vorhandenen Gebäude ausschließlich in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zu erfolgen (BNatSchG). Sollten entsprechende Maßnahmen zu einem anderen Zeitpunkt durchgeführt werden müssen, so ist eine konkrete Besatzprüfung auf das jeweils aktuell noch vorhandene Brutgeschehen inkl. einer Abstimmung mit der Naturschutzbehörde erforderlich. Zudem werden die Anlage von gärtnerischen Strukturen durch die Festsetzung 3.4.2 nachhaltig gesichert. **Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass insbesondere die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG bei Planverwirklichung nicht erfüllt werden. Die geringe Größe des Plangebietes, die heute schon intensive bauliche Nutzung und der geplante Umfang**

**schließen einen signifikanten negativen Einfluss auf lokale Populationen aus. Auch ist nicht ersichtlich, dass die im Zuge der Planung zu erwartenden Störungen den Erhaltungszustand einzelner Populationen verschlechtern oder gar gefährden werden. Artenschutzrechtliche Versagungsgründe sind nicht erkennbar.**

#### **6.4 Eingriffsregelung**

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für das Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.

### **7 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

##### **7.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Um die unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet sowohl zu sichern als auch weiterentwickeln zu können, sind als Art der baulichen Nutzung zum einen Allgemeine Wohngebiete, zum anderen wie bisher eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung wird der Großteil des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um den umgebenden Gebietscharakter gerecht zu werden, sind jedoch die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen der Nr. 4 Gartenbaubetriebe sowie der Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen. Es soll vermieden werden, dass sich im Gebiet unverträgliche und unangemessene Nutzungen niederlassen, welche die Lebensqualität im unmittelbaren Umfeld aufgrund ihres Betriebes nachhaltig stören und der gewünschten städtebaulichen Nachverdichtung am Standort entgegenstehen. Um entsprechend der beabsichtigten baulichen Entwicklung differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung treffen zu können, wurden die Bauflächen in drei Teilgebiete untergliedert.

Darüber hinaus wurde für das Teilgebiet WA1 die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen in Wohngebäuden beschränkt. Hierdurch wird einerseits die Wohndichte des neuen Siedlungsgebietes reguliert sowie die Etablierung von Geschossbauten planungsrechtlich ausgeschlossen und andererseits der sich hieraus ergebende Stellplatzbedarf beschränkt.

Beim Kita-Grundstück wurde die vorhandenen Bestandsfläche sowie die nördlich und östlich angrenzenden Erweiterungsflächen insgesamt als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ausgewiesen.

##### **7.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich neben der städtebaulichen Zielsetzung einer baulichen Verdichtung an einer ökologischen Zielsetzung des flächensparenden Bauens.

Die Vorgaben zur maximal zulässigen Grundflächenzahl sowie zur maximal zulässigen Geschossflächenzahl liegen innerhalb der zulässigen Höchstgrenze für allgemeine Wohngebiete nach BauNVO und ermöglichen in den Teilgebieten eine ortsangepasste bauliche Ausnutzung durch Hochbauten. In diesem Sinne lassen auch die Vorgaben zur maximalen First- bzw. Traufhöhe eine bauliche Kompaktheit der Gebäudekubaturen zu und führen, unter Berück-

sichtigung der natürlichen Geländeverhältnisse, zu einer Anpassung der Planung an den umgebenden Gebietscharakter.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wurde im WA1 auf 0,3 GRZ beschränkt, um einen kleinteiligeren, offenen Siedlungscharakter zu erwirken. Für die WA2- und WA3-Gebiete liegt die festgesetzte GRZ mit 0,4 im Rahmen der zulässigen Obergrenzen nach BauNVO. Darüber hinaus wurde eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,7 zugelassen, um im Besonderen die Anlage von privaten Erschließungsflächen zu ermöglichen. Für das WA1 gilt analog die allgemein zulässige Überschreitung nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO; demnach bis zu einer GRZ von 0,45.

#### Bruttowohnbaudichte im Baugebiet

Für die Ermittlung der Wohneinheiten (WE) wird für die Flächen des WA1 ein Mix aus 2/3 freistehenden Einfamilienhäusern (Ansatz Grundstücksgröße 500 m<sup>2</sup>, 1 WE) und 1/3 Häuser in kompakterer Bauweise durch Doppelhäuser (Ansatz Grundstücksgröße 250 m<sup>2</sup>, 1,5 WE) zugrunde gelegt. Für die Flächen des WA 2 werden kompakte Geschossbauformen mit jeweils 6 WE je empfohlener Grundstückspartzellierung angenommen. Für die Flächen des WA3 (kompakte Bauweise durch Betreute Wohnformen) wird von überschlägig 25 WE ausgegangen.

<b>Bebauung</b>	<b>Angesetzte WE</b>	<b>Ansatzgröße Nettobauland</b>	<b>rechnerische Grundstücke</b>	<b>WE-Gesamt</b>
WA1 (1/3)	1,5	3.726 m <sup>2</sup>	15	22
WA1 (2/3)	1,0	7.451 m <sup>2</sup>	15	15
WA2	6	6.838 m <sup>2</sup>	6	36
WA3	25	2.994 m <sup>2</sup>	1	25

**Gesamtanzahl der Wohneinheiten: ca. 98 Wohneinheiten (WE)**

**Gesamtanzahl Bruttowohnbauland: ca. 2,1 ha**

**Bebauungsdichte: 46,7 WE / ha Bruttowohnbauland**

Im Geltungsbereich kann durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise ein Dichtewert von rund 46,7 WE/ha Bruttowohnbauland (Ansatz ohne öffentliche Grünflächen, Fläche für Gemeinbedarf sowie Fläche für Versorgungsanlagen) erreicht werden. Damit wird der ökologischen Zielsetzung des Regionalplanes Nordhessen 2009 entsprochen. Hierdurch wird i. B. ein sparsamer, ressourcenschonender Umgang mit Grund und Boden erwirkt. Die Wahrung der gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse ergeben sich hierbei durch die Anforderungen der Hessischen Bauordnung i.V.m. den vorgesehen planungsrechtlichen Festlegungen.

#### **7.1.3 Bauweise**

Im WA2 wird die offene Bauweise festgesetzt, sodass Hochbauten mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und einer maximalen Gebäudelänge von 50 m möglich sind.



Im WA1 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In Anlehnung der offenen Bauweise sind Hochbauten mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Abweichend hiervon, ist die maximal zulässige Gebäudelänge auf 25 m beschränkt. Dies soll bewirken, dass eine ortsangepasste Bebauung gewährleistet werden kann. Gleichzeitig wird vermieden, dass einzelne Eigentümer durch Zusammenlegung mehrerer Grundstücke übermäßig lange bzw. große Gebäude errichten, die sich nicht in die umgebende Baustruktur integrieren.

Für das WA3 wird ebenfalls die abweichende Bauweise festgesetzt. In Anlehnung der offenen Bauweise sind Hochbauten mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Abweichend hiervon, ist auch eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig. Dies soll eine ortsbildverträgliche Baukörperbildung entsprechend des jeweiligen Nutzungsanspruchs unter Rücksichtnahme auf ein ausgeglichenes Verhältnis von Bebauung und privaten Grünstrukturen ermöglichen.

Die festgesetzten Baugrenzen (Baufelder) geben für die WA1 und WA2 eine straßenseitige Orientierung der Baukörper vor, sodass großflächige, rückwärtige zusammenhängende private Gartenbereiche entstehen, die der Durchgrünung des Gebietes dienlich sind und einen positiven Effekt auf das Mikroklima haben. Dementgegen ist der überbaubare Bereich des WA3 flächenhaft ausgewiesen, um die bauliche Entwicklung des Grundstücks offen zu halten. Entsprechend der verkehrlichen Klassifizierung sind die einzuhaltenden Vorgartenbereiche mit 3 m bzw. 5 m zeichnerisch festgesetzt. Hierdurch ergibt sich eine differenzierte, räumliche Wirkung analog der Straßenraumbreiten.

## **7.2 Erschließung**

### **7.2.1 Öffentliche Verkehrsflächen (besonderer Zweckbestimmung)**

Die verkehrliche Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt im Wesentlichen über die bestehende *Schulstraße* sowie über die umverlegte *Schulstraße* (Planstraße A). Ein abgestuftes Straßen- und Wegenetz sorgt für eine adäquate innere Erschließung der vorgesehenen Baugebietsflächen. Durch differenziert festgesetzte Verkehrsraumbreiten sollte eine Feingliederung der Teilgebiete erfolgen. Die verbindliche Straßenraumgestaltung sowie etwaige verkehrsrechtliche Maßnahmen obliegen einerseits einer qualifizierten Straßen- und Erschließungsplanung sowie andererseits der Hoheit der zuständigen Straßenverkehrs- und Ordnungsbehörde. Die angedachte Haupteerschließung wurde als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenraumbreiten von 12,50 m (südliche umgebaute Schulstraße) bzw. 9,00 m (Planstraße A) zeichnerisch festgesetzt. In Ergänzung dessen wurden weitere öffentliche Verkehrsflächen (Planstraße B mit einer Straßenraumbreite von 8,00 m und Planstraße C mit einer Straßenraumbreite von 7,50 m) ausgewiesen, welche eine untergeordnete Erschließungsfunktion übernehmen.

Der Abschnitt der *Schulstraße*, der zwischen den Kreuzungsbereichen zur *Goethestraße* und zur *Planstraße A* in seiner Verkehrsbedeutung zu Gunsten der schutzbedürftigen Anrainer zurückgebaut und zu einem geschützten öffentlichen Verkehrsraum entwickelt werden soll, wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen. Durch geeignete Maßnahmen wie Aufpflasterungen, sich abhebenden Oberflächenmaterialien oder das Einbringen von Pflanzungen und Stadtmobiliar kann eine Beruhigung der Verkehrsflüsse als auch eine Aufwertung der Aufenthaltsqualität von nicht-motorisierten Verkehren erwirkt werden. Die konkrete Ausgestaltung dieser Fläche obliegt der späteren Erschließungsplanung.

Darüber hinaus sind öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ und „Fuß- und Radweg“ festgesetzt, durch die die Durchlässigkeit des Wohngebietes

erhöht und auch kurze Wege aus den Baugebieten in den angrenzenden Siedlungs- sowie Landschaftsraum geschaffen werden. Der Fuß- und Radweg dient zudem als vorgehaltenes Verbindungs- bzw. Anschlusselement einer zukünftigen Siedlungserweiterung westlich des Plangebietes. Bei dem Fußweg handelt es sich um einen Verbindungsweg zu einer naturnahen Grünfläche, innerhalb dieser möglicherweise keine befestigten oder versiegelten Wege o.Ä. vorgesehen sind. Außerdem ist auf einem schmalen Weg, zwischen zwei Wohnbaugrundstücken gelegen, kein größerer Radverkehr erwünscht.

### **7.2.2 Ruhender Verkehr**

Auf allen Baugrundstücken sind Kfz-Stellplätze sowie erforderliche Abstellplätze für Fahrräder gemäß den Anforderungen der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Niedenstein nachzuweisen. Insbesondere für die Geschosswohnungsbauten gilt es Lösungsansätze zu entwickeln, die dieser Vorgabe gerecht werden. Besucherstellplätze können im begrenzten Umfang innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden.

### **7.2.3 Radverkehr**

Der Radverkehr im Plangebiet wird auf den vorgesehenen Erschließungsstraßen und Fuß- und Radwegen abgewickelt. Eigenständige, benutzungspflichtige Radwege bzw. Radfahrstreifen sind nicht vorgesehen.

## **7.3 Grünordnung**

### **7.3.1 Öffentliche Grünfläche**

Im südöstlichen Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Diese befindet sich damit zwischen den schutzwürdigen Nutzungen Seniorenwohnen/Altenpflege, Kita, Schwimmbad und dem angedachten Generationenpark, östlich an das Plangebiet grenzend, und kann insbesondere von all diesen Nutzern geprägt werden. Eine entsprechende Gestaltung der öffentlichen Grünfläche obliegt der Stadt Niedenstein in der Objektplanung. Es können bspw. auch neue Wegestrukturen entstehen.

### **7.3.2 Anpflanzen von Laubbäumen**

Die zeichnerisch festgesetzte Anpflanzung von Laubbäumen in den öffentlichen Verkehrsflächen trägt, neben dem gestalterischen Aspekt, zu einem Mindestmaß an Durchgrünung und Abpufferung von Klimaextremen im Straßenraum bei. Das Anpflanzen von Laubbäumen dient insgesamt den Zielen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

### **7.3.3 Erhalt von Laubbäumen**

Die zeichnerisch festgesetzten Laubbäume zum Erhalt befinden sich innerhalb der östlichen Schulstraße und sollen zum Erhalt der ortsbildprägenden, städtebaulichen Elemente der Baumreihe und Allee beitragen. Ebenso wie das Anpflanzen von Laubbäumen dient der Erhalt den Zielen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Die Baumreihe im südlichen Bereich der Schulstraße soll ebenfalls erhalten werden. Da zeitnah in diesem Bereich umfangreiche Umbauarbeiten (Kanal etc.) stattfinden werden, muss davon

ausgegangen werden, dass kein vollständiger Erhalt der Bäume gewährleistet werden kann. Der gleichartige Ersatz des abgängigen Baums ist dann in einer entsprechend hohen Pflanzqualität umzusetzen, sodass das Ortsbildprägende, städtebauliche Element der Baumreihe nachhaltig gesichert werden kann.

### **7.3.4 Private Grundstücksfreiflächen**

Durch die vorgegebenen Baufelder entsteht, insbesondere für die Teilgebiete WA1 und WA2 eine straßenorientierte Bebauung mit rückwärtigen Gartenbereichen, welche aneinander grenzen und somit zusammenhängende Gartenflächen bilden. Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind entsprechend des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung sowie zur Reduzierung überbauter Flächen Grün- bzw. Gartenanteile vorgegeben. Des Weiteren dienen die Festsetzungen zur Anpflanzung von Laub- und Obstgehölzen auf den Baugrundstücken der inneren Durchgrünung des Baugebietes und Minimierung des Eingriffes durch Überbauung.

### **7.4 Ver- und Entsorgung**

Der Geltungsbereich ist innerhalb der Planstraßen sowie der Baugebietsflächen versorgungstechnisch größtenteils noch zu erschließen. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den umliegenden öffentlichen Straßenflächen verfügbar. Bei Erdarbeiten sind die allgemeinen Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht. Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

### **Versorgung**

Die Versorgung der Planbereichsfläche mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser wird durch die vorhandenen Anlagen des Wasserverbandes Gruppenwasserwerk-Fritzlar-Homberg sichergestellt. Zur Versorgung der Planbereichsfläche wird eine Netzerweiterung erforderlich.

Mit Stellungnahme vom 04.05.2020 teilte der Wasserverband Gruppenwasserwerk Fritzlar-Homberg mit, dass die Versorgung der geplanten Erweiterungsflächen mit Trink- und Löschwasser durch die Erweiterung des vorhandenen Versorgungsnetzes des Wasserverbandes Gruppenwasserwerk Fritzlar-Homberg durch Anschluss im „Gassenhausener Weg“ bzw. in der „Goethestraße“ sichergestellt wird.

Die elektrische Versorgung wird durch die EnergieNetz Mitte GmbH, Standort Baunatal, gewährleistet. Mit Stellungnahme vom 24.03.2020 teilte die EnergieNetz Mitte GmbH mit, dass sich Versorgungskabel innerhalb des Plangebietes befinden. Im Bereich des Kita-Grundstücks wurde zur Standortsicherung eines hier vorhandenen Trafos eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt. Weiter teilte die EnergieNetz Mitte GmbH in ihrer Stellungnahme mit, dass es für die Stromversorgung des ausgewiesenen Baugebietes erforderlich wird, neue Versorgungskabel zu verlegen. Bei Anpflanzungen von Büschen oder Sträuchern in der Nähe der Versorgungskabel, sind die einschlägigen Bestimmungen zum Schutz von Versorgungskabel zu beachten. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen, insbesondere höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind zwingend mit EnergieNetz Mitte abzustimmen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilte mit Stellungnahme vom 22.04.2020 mit, dass in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht dauerhaft behindert werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

### Entsorgung

Das zukünftig anfallende Schmutzwasser wird überwiegend im Trennsystem in die öffentliche Kanalisation eingeleitet. Das Schmutzwasser wird den vorhandenen Mischwasserkanälen zugeführt. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Kläranlage Maden. Die Anlage des Abwasserverbandes Mittleres Emstal kann das anfallende Schmutzwasser ohne Probleme aufnehmen.

Der nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasserabfluss wird einer grundstücksbezogenen Versickerung zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser kann dabei naturnah gestalteten Regenrückhalteanlagen und/oder einer grundstücksbezogenen Retentionszisterne zugeführt werden. Überschüssige Wassermengen werden überwiegend über einen im Norden geplanten Graben bzw. neue Regenwasserkanäle und ein neues Regenrückhaltebecken dem im Westen gelegenen Wiehoffbach zugeleitet.

Das Regierungspräsidium Kassel Dez. 31.1 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz weist darauf hin, dass für die geplante Regenrückhaltung einschließlich Nebenanlagen und die Einleitung des Niederschlagswassers in die Wiehoff die erforderlichen Zulassungen bei den zuständigen Behörden einzuholen sind.

### 7.5 Regelung zum Niederschlagswasser

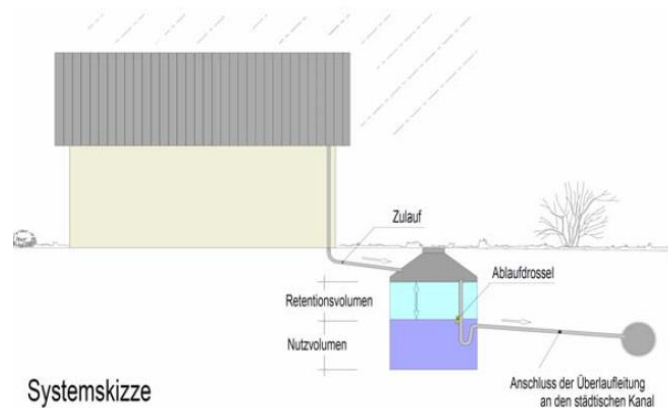
Aus Sicht der Stadt Niedenstein wird eine Entlastung des Abwassernetzes für erforderlich gehalten. Um die Ableitung der Niederschlagsmengen zu begrenzen, sind auf den jeweils neu erschlossenen Grundstücken Retentionszisternen anzuordnen.

Der auf dem jeweiligen Grundstück nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasserabfluss ist einer grundstücksbezogenen Retentionszisterne zuzuführen. Folgendes Mindestfassungsvermögen (Re-

tentionsvolumen) für angeschlossene Flächen ist einzuhalten, für:

- **versiegelte Flächen** mit einem Abflussbeiwert von 1,0 (z. B. feste Dach-, Stellplatz- und Wegeflächen):  
**20 l pro m<sup>2</sup>**

- **begrünte Dachflächen** (Abflussbeiwert von 0,3): **6 l pro m<sup>2</sup>**



Die Retentionszisterne dient der Rückhaltung größerer Wassermengen. Die Rückhaltmenge wird verzögert mit Hilfe einer Abflussdrossel in das Abwassernetz geleitet. Die Retentionszisterne verbindet die Regenrückhaltung mit der Regenwassernutzung. Der Wasserstand kann bis zum Notüberlauf ansteigen und sinkt nach dem Regen langsam wieder auf den langfristigen max. Wasserstand ab. Dieses Regenwasser steht dann zur Nutzung zur Verfügung. Alternativ werden auf den Grundstücken Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zugelassen (z. B. Flächen-/ Muldenversickerung, Mulden-Rigolen-System). Dabei ist das DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten. Unzulässig sind punktförmige Einleitungen, wie z. B. Schachtversickerungen. Überschüssige Mengen sind über einen Drosselabfluss dem öffentlichen Kanalsystem zuzuleiten. Die am Nordrand des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke im WA1 Gebiet haben die überschüssigen Mengen in den nördlich angrenzenden Graben abzuleiten.

## 7.6 Böschungen / Stützmauern

Bedingt durch die örtliche Topographie muss davon ausgegangen werden, dass zur Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsanlagen Böschungen und Stützmauern (inklusive Fundamente) notwendig werden. Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen und Stützmauern sind deshalb auf privaten Grundstücken zu dulden. Die Duldungspflicht bezieht sich auf eine Tiefe von 3,0 m auf Flächen parallel der Straßenbegrenzungslinie.

## 7.7 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan sonstig vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen, zu den Grundstücksfreiflächen und zu Werbeanlagen erfolgen mit dem Ziel einer ortsbildverträglichen städtebaulichen Einfügung am Standort und führen zu einer Begrenzung des Versiegelungsgrades der Oberflächen sowie zu einer Reduzierung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Boden.

Zur Durchgrünung des Wohngebietes und um ein günstiges Verhältnis zwischen Bebauung und Grünstrukturen zu erreichen, werden eine Mindestdurchgrünung, die Anpflanzung von Laubbäumen innerhalb der privaten Baugrundstücke, gärtnerisch gestaltete Vorgärtenbereiche sowie die extensive Begrünung flachgeneigter Dächer vorgegeben.

## 7.8 Hinweise

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc..

## 8 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

Durch die Lage des Plangebietes besteht eine gute Anbindung an das örtliche Straßen- und Fußwegenetz sowie an den ÖPNV. Die Bushaltestelle „Niedenstein Kindergarten“ befindet sich innerhalb des Plangebietes nahe der Kindertagesstätte. In wenigen Gehminuten sind zudem die Bushaltestellen „Niedenstein Goethestraße“ sowie „Niedenstein-Wichdorf Wiehoffstraße“ zu erreichen. Mit der Buslinie 54 kann die Stadt Baunatal mit Anschluss an das Straßenbahnnetz erreicht werden. Dort bestehen weitere Anbindungen an das regionale Verkehrsnetz, bspw. zum Oberzentrum Kassel.

Der Nahverkehr Schwalm-Eder GmbH wies mit Stellungnahme vom 25.03.2020 darauf hin, dass die Haltestelle „Niedenstein Kindergarten“ in einem künftig verkehrsberuhigten Bereich liegt. Hier müsste für die Linienbusse die Möglichkeit des Befahrens geschaffen werden oder es müsste ein neuer bedarfsgerechter Standort für diese Haltestelle ausgewiesen werden.

Der Nordhessische Verkehrsverbund weist in seiner Stellungnahme vom 23.11.2023 darauf hin, dass über die Schulstraße mindestens stündlich Busse der Linie 54 fahren. Somit sind baubedingte Vollsperrungen der Schulstraße auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

## 9 BRANDSCHUTZ

Mit Stellungnahme vom 30.03.2020 sowie vom 24.11.2023 teilte der Schwalm-Eder-Kreis - Fachbereich 37 - Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen mit, dass keine brandschutztechnischen Bedenken bestehen, wenn die nachfolgend aufgeführten Hinweise beachtet werden.

- Die Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr sind gem. der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Februar 2007, zul. geändert Oktober 2009) so auszubauen und herzurichten, dass sie mit 16 t-Fahrzeugen befahren werden können. Wendeanlagen in Stichstraßen sollten für Löschfahrzeuge (Länge von 8,60 m, Breite 2,50 m) ausreichend groß bemessen werden. Auf die erforderliche Mindestbreite der Wege gemäß der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ wird besonders hingewiesen.
- Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung wird auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405 verwiesen.  
Der Mindestdurchmesser der Wasserleitung darf nicht unter NW 100 liegen, der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 2,5 bar (0,25 MPa) nicht unterschreiten.  
Zur Brandbekämpfung muss die erforderliche Löschwassermenge für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt
  - in Wohngebieten mind. 800 l/min,
  - in Gewerbegebieten/Sondergebieten für Gewerbe mind. 1.600 l/min bis 3.200 l/min,
  - in Industriegebieten mind. 3.200 l/min.
- Im Abstand von ca. 100 m sind Hydranten zur Entnahme von Löschwasser in die Wasserleitung einzubauen.
  - Auf eingebaute Unterflurhydranten ist durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 hinzuweisen. Die Hinweisschilder sollten nicht weiter als 10 m vom Hydrant entfernt angebracht werden. Unterflurhydranten sind so anzuordnen, dass Zu- und Abfahrten (z.B. für nachrückende Einsatzfahrzeuge) bei der Benutzung der Hydranten nicht blockiert werden. Die Projektierung der Versorgungsleitungen sollte dementsprechend erfolgen.

Die Inbetriebnahme der Unterflurhydranten durch die Feuerwehr muss jederzeit möglich sein. Unterflurhydranten sollten nicht in Bereichen angeordnet werden, die durch den ruhenden Verkehr genutzt werden oder die zum Abstellen von Gegenständen oder Ablagern von Schnee genutzt werden. Die Projektierung sollte dementsprechend erfolgen.

- In Gewerbe- und Industriegebieten sind Überflurhydranten nach DIN 3222 vorzusehen. Überflurhydranten sind mit dem A-Anschluss zur Bewegungsfläche der Feuerwehr gerichtet anzuordnen. Sie sind mit einem witterungsbeständigen Anstrich zu versehen und nach DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

Die Anordnung der Hydranten sollte mit der Brandschutzdienststelle des Schwalm-Eder-Kreises abgestimmt werden.

- Kann die erforderliche Wassermenge aus der zentralen Wasserversorgung (Wasserleitung) nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung gestellt werden, sind zur Ergänzung Fluss- und Bachläufe, die immer ausreichend Wasser führen, sowie Feuerlöschteiche oder Zisternen mit einzubeziehen.

Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m von den betroffenen Objekten entfernt liegen und müssen für die Feuerwehr ganzjährig leicht zugänglich und unmittelbar sein. Die Abstände zu den Gebäuden müssen den Möglichkeiten der örtlich zuständigen Feuerwehr entsprechen.

- Gebäude, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt und bei denen der zweite Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr führt, dürfen nur dann errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden bzw. innerhalb der Hilfeleistungsfrist von 10 min. nach Alarmierung einsatzbereit vor Ort sind. Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen muss in diesem Fall über Hubrettungsfahrzeuge erreichbar sein. Die hierzu erforderlichen Aufstellflächen sind gemäß der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.
- Bei der Einrichtung verkehrsberuhigter Zonen, der Anlage von Stichstraßen oder Wohnwegen sowie rückwärtigen Bebauungen sollten die Einsatzmöglichkeiten der Feuerwehr in jedem Fall berücksichtigt werden. Auf die Bestimmungen der §§ 4 und 5 der Hessischen Bauordnung (Zugänge und Zufahrten) wird verwiesen.
- Die örtliche Feuerwehr sollte bei der Planung beteiligt werden. Insbesondere sollten die Einhaltung der Hilfsfrist gem. § 3 Abs. 2 des Hess. Brand- und Katastrophenschutzgesetzes (HBKG) sowie die Einsatzmöglichkeiten und die ausreichende Leistungsfähigkeit der Feuerwehr für die geplante Bebauung mit der örtl. zuständigen Leitung der Feuerwehr abgestimmt werden.

## 10 BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ

### Bodenordnung

Die Flächen des Plangebietes befinden sich in kommunalem Besitz. Vor Bebauung ist eine Grundstücksneuordnung unter Anwendung eines Bodenordnungsverfahrens nach § 45 ff Bau-gesetzbuch erforderlich. Die Grundlage für diese bodenordnende Maßnahme bildet der Bebauungsplan.

### Flächenbilanz

Die Gesamtfläche der Bebauungsplan-Änderung umfasst ca. 3,58 ha, die sich wie folgt zu-sammensetzen:

Allgemeines Wohngebiet – WA1 - überbaubar durch Hochbauten (GRZ 0,3) - zzgl. festgesetzter Überschreitung bis zu GRZ 0,45 - nicht überbaubar, Gartenflächen (mind. 55%) (38 Laub-/Obstbäume)	ca. 3.353 m <sup>2</sup> ca. 1.677 m <sup>2</sup> ca. 6.147 m <sup>2</sup>	
<b>Baugebiet, gesamt</b>		<b>11.177 m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet – WA2 - überbaubar durch Hochbauten (GRZ 0,4) - zzgl. festgesetzter Überschreitung bis zu GRZ 0,7 - nicht überbaubar, Gartenflächen (mind. 30%) (14 Laub-/Obstbäume)	ca. 2.736 m <sup>2</sup> ca. 2.051 m <sup>2</sup> ca. 2.051 m <sup>2</sup>	
<b>Baugebiet, gesamt</b>		<b>6.838 m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet – WA3 - überbaubar durch Hochbauten (GRZ 0,4) - zzgl. festgesetzter Überschreitung bis zu GRZ 0,7 - nicht überbaubar, Gartenflächen (mind. 30%) (6 Laub-/Obstbäume)	ca. 1.198 m <sup>2</sup> ca. 898 m <sup>2</sup> ca. 898 m <sup>2</sup>	
<b>Baugebiet, gesamt</b>		<b>2.994 m<sup>2</sup></b>
<b>Fläche für Gemeinbedarf – „Kindertagesstätte“</b>		<b>3.706 m<sup>2</sup></b>
Öffentliche Verkehrsfläche - Erschließungsstraßen Öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: - Verkehrsberuhigter Bereich - Fußweg - Fuß- und Radweg	ca. 6.954 m <sup>2</sup> ca. 2.441 m <sup>2</sup> ca. 61 m <sup>2</sup> ca. 55 m <sup>2</sup>	
<b>Verkehrsflächen, gesamt</b>		<b>9.511 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Grünfläche</b>		<b>1.499 m<sup>2</sup></b>
<b>Flächen für Versorgungsanlagen – Elektrizität</b>		<b>79 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>		<b>35.804 m<sup>2</sup></b>



Bearbeitung:



Kassel, den

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

Aufstellung:



**Stadt Niedenstein**

Niedenstein, den

.....  
Frank Grunewald  
*Bürgermeister*