



Regierungspräsidium Kassel 34112 Kassel

Magistrat der  
Stadt Niedenstein  
Obertor 8

34305 Niedenstein

Geschäftszeichen 0030-21-093d24.19-00003#2025-00001

Dokument-Nr. 0030-2025-137927

Aktenzeichen a+b 22542/43

Bearbeitung Martin Rauch

Durchwahl +49 (561) 106 4245

Fax

E-Mail Martin.Rauch@rpks.hessen.de

Internet www.rp-kassel.hessen.de

Planungsbüro pwf AG

Ihre Nachricht 03.04.2025

Besuchsanschrift Am Alten Stadtschloss 1, Kassel

Datum 09.05.2025

**Bauleitplanung der Stadt Niedenstein, Stt Wichdorf  
10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Über dem Hirtengarten“;  
Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 8 W „Auf der Hardt“**

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie der dazugehörigen Verkehrs- und Ausgleichsflächen geschaffen werden.

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 4,4 ha liegt am nördlichen Ortsrand Wichdorfs, zwischen den Stadtteilen Wichdorf und Niedenstein. Von den ca. 4,4 ha Gesamtumfang entfallen gut 2,5 ha auf überbaubare Flächen sowie Erschließungsflächen. Im Regionalplan Nordhessen 2009 wird das Plangebiet annähernd vollständig als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt, ein kleiner Bereich im Norden des Geltungsbereichs ist zudem als Vorranggebiet Siedlung Bestand festgelegt. Im Entwurf des neuen Regionalplans Nordosthessen (1. Offenlegungsentwurf 2024) soll der westliche und nordwestliche Bereich des Plangebietes als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt werden, die übrigen Flächen sollen weiterhin als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft bzw. Vorranggebiet Siedlung Bestand festgelegt werden. Die vorgesehenen Bereiche für Wohnbebauung liegen jedoch auch im Entwurf des neuen Regionalplans weiterhin im Bereich des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft.

Die Bodenwerte hinsichtlich Acker-/ Grünlandzahlen liegen überwiegend im Bereich zwischen 35-50 Bodenpunkten, in Teilbereichen auch niedriger. Dem gegenüber steht ein Gemarkungsschnitt von 57 Bodenpunkten in Wichdorf.

Die regionalplanerischen Festlegungen stehen einer Inanspruchnahme der Fläche nicht grundsätzlich entgegen. Laut Begründung stehen der Gemeinde keine geeigneten Bestandsflächen zur Verfügung. Auch das festgelegte Vorranggebiet Siedlung Planung am südöstlichen Ortsrand von Niedenstein wird wegen der starken Geländetopografie und der fehlenden Infrastruktur für eine Siedlungsentwicklung nicht weiterverfolgt.

Wir sind telefonisch mo. - do. von 08:00 - 16:30 Uhr und fr. von 08:00 - 15:00 Uhr ständig erreichbar. Besuche bitte möglichst mo. - do. in der Zeit von 09:00 - 12:00 Uhr und von 13:30 - 15:30 Uhr, fr. von 09:00 - 12:00 Uhr, oder nach tel. Vereinbarung.

Postanschrift: Am Alten Stadtschloss 1 34117 Kassel Vermittlung 0561 106-0.

Das Dienstgebäude Am Alten Stadtschloss 1 ist mit den Straßenbahnlinien 3, 4, 6, 7 und 8 sowie verschiedenen Buslinien (Haltestelle Altmarkt/Regierungspräsidium) zu erreichen.

Wie bereits im Vorgespräch erläutert, soll für das Vorhaben daher 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.

Gegenüber dem o.g. Vorhaben bestehen daher keine regionalplanerischen Bedenken.

Diese Stellungnahme berührt keine Entscheidungen nach anderen Rechtsvorschriften.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Martin Rauch

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.