

STADT NIEDENSTEIN



BEBAUUNGSPLAN NR. 8 W "AUF DER HARDT"

Begründung *- Entwurf -*

Stand: 05. Februar 2026

INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
2	AUFSTELLUNGSVERFAHREN GEMÄß § 3 UND § 4 BAUGB.....	4
3	VERFAHRENSABLAUF.....	4
4	DAS PLANGEBIET	5
5	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN	6
5.1	REGIONALPLAN NORDHESSEN (RPN) 2009	6
5.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	8
5.3	BOMBENABWURFGEBIET.....	8
5.4	WASSERSCHUTZGEBIETE.....	8
5.5	ALTLASTEN.....	8
6	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	9
6.1	VERKEHR.....	9
6.2	BEBAUUNG.....	10
6.3	GRÜNSTRUKTUREN	10
6.4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT (OHNE MAßSTAB)	12
7	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	13
7.1	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE UND BAUGRENZEN	13
7.1.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	<i>13</i>
7.1.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	<i>13</i>
7.1.3	<i>Bauweise und Baugrenzen</i>	<i>15</i>
7.2	ERSCHLIEßUNG	15
7.2.1	<i>Öffentliche Verkehrsflächen (besonderer Zweckbestimmung)</i>	<i>15</i>
7.2.2	<i>Ruhender Verkehr</i>	<i>16</i>
7.2.3	<i>Radverkehr.....</i>	<i>16</i>
7.3	FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN.....	16
7.4	GRÜNORDNUNG	16
7.4.1	<i>Öffentliche Grünfläche</i>	<i>16</i>
7.4.2	<i>Private Grünfläche</i>	<i>17</i>
7.4.3	<i>Neuanpflanzung von Laubbäumen</i>	<i>17</i>
7.4.4	<i>Neuanpflanzung von Gehölzstreifen.....</i>	<i>17</i>
7.4.5	<i>Erhalt von Laubbäumen</i>	<i>17</i>
7.4.6	<i>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....</i>	<i>17</i>
7.5	AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN	18
7.6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	19
7.7	HINWEISE.....	19
7.8	VER- UND ENTSORGUNG	19
8	BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ.....	22

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Stadt Niedenstein beabsichtigt mit dem Bebauungsplan Nr. 8 W „Auf der Hardt“ eine weitergehende Siedlungsentwicklung, die sich in Menge, Dichte und Aufteilung städtebaulich in das bestehende Siedlungsgefüge zwischen Wichdorf und Niedenstein einpasst und zugleich durch Ausstattung und Angebot generationsübergreifend attraktive Wohnqualität sicherstellt.

Bereits im Jahr 2019 hat die Stadt Niedenstein mit den Planungen zu einer innerstädtischen Siedlungsentwicklung im Sinne der Nachverdichtung begonnen. Mit der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 N und den daran anschließenden Planungen und Baumaßnahmen im Bereich zwischen den Stadtteilen Niedenstein und Wichdorf wurde der erste Schritt auf dem Weg einer nachhaltigen und gesamträumlichen Wohnbaulandentwicklung entlang der Schulstraße begangen.

Die Stadt Niedenstein verfolgt weiterhin eine Konzentration von städtischen Siedlungsentwicklungen in diesen innerstädtischen Lagen. Die in den vergangenen Jahren wieder stark gestiegene Nachfrage nach Wohnbauplätzen kann in den bereits ausgewiesenen Baugebieten nicht mehr erfüllt werden. Darüber hinaus sind die faktischen innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund fehlender kommunal verfügbarer Grundstücke stark eingeschränkt bzw. nicht vorhanden.

Es ist daher vorgesehen, nun die Flächen der westlichen Hanglage zwischen Wichdorf und Niedenstein städtebaulich zu entwickeln. Die Flächen des Plangebietes werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und grenzen im Osten an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 N "Zentrum", sowie dessen 3. und 4. Änderung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 W „Auf der Hardt“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Wohngebietes sowie der dazugehörigen Verkehrs- und Grünflächen zwischen den Ortsteilen Wichdorf und Niedenstein geschaffen werden.

Das Plangebiet befindet sich gemäß § 35 des Baugesetzbuches (BauGB) im planungsrechtlichen Außenbereich. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt stellt das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft dar. Somit werden die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB), inkl. Umweltbericht (§ 2 a BauGB), Abarbeitung der Eingriffsregelung und zusammenfassender Erklärung (§ 10 a Abs. 1 BauGB) sowie eine Änderung des Flächennutzungsplanes, als vorbereitender Bauleitplan, erforderlich.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung der Flächen sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie den dazugehörigen Verkehrs- und Ausgleichsflächen für Natur und Landschaft unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

2 AUFSTELLUNGSVERFAHREN GEMÄß § 3 UND § 4 BAUGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Wohngebietes sowie der dazugehörigen Verkehrs- und Grünflächen zwischen den Ortsteilen Wichdorf und Niedenstein geschaffen werden. Hierfür ist das sogenannte Regelverfahren gemäß § 3 und § 4 BauGB durchzuführen, in dem neben dem zu erstellenden Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung, die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB sowie der Artenschutzrechtliche Beitrag zu erbringen sind.

3 VERFAHRENSABLAUF

▪ Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niedenstein hat in ihrer Sitzung am 14.11.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplanes Nr. 8 W "Auf der Hardt" zwischen den dem Ortsteil Wichdorf und der Kernstadt Niedenstein beschlossen.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens haben sich ergänzende Ansprüche an den Planstandort ergeben, durch die eine Änderung des Geltungsbereiches erforderlich wurde. Es wurde das Flurstück 1/8 der Flur 7 im Norden erweiternd zum Geltungsbereich hinzugezogen. Der Aufstellungsbeschluss vom 14.11.2024 soll daher im März 2026 aktualisiert werden.

▪ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

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 vorgetragen, 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.

4 DAS PLANGEBIET

Das ca. 4,46 ha große Plangebiet befindet sich zwischen den beiden Stadtteilen Wichdorf und Niedenstein und umfasst folgende Flurstücke:

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*, *Uhlandstraße*, *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.

Aktuell wird das Plangebiet intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es befinden sich Gehölze im nördlichen Bereich, angrenzend an ein privat genutztes Gartengrundstück. Im Norden grenzen die hinter liegenden Gärten von Wohnbebauungen an das Plangebiet an. Die nördlich des Geltungsbereiches befindlichen Wohnbauflächen sind vornehmlich durch Ein- und Zweifamilienhäuser (Einzel-, Doppelhäuser) geprägt. Im Süden grenzen hingegen zum Teil Geschossbauten/Mehrfamilienhäuser an das Plangebiet an. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 N „Zentrum“, sowie dessen 3. und 4. Änderung. Dort herrscht gegenwärtig rege Bautätigkeit.

Das Plangebiet weist eine ausgeprägte Topografie auf. Der Hochpunkt befindet sich mit etwa 293 m über Normalhöhennull (ü. NHN) in der südöstlichen Ecke des Plangebietes. Das Gelände fällt von dort aus relativ gleichmäßig von Südosten nach Nordwesten. Der Tiefpunkt des Areal liegt im Bereich der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches bei rund 274,5 m ü. NHN.

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 *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 Wohnbau land 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.

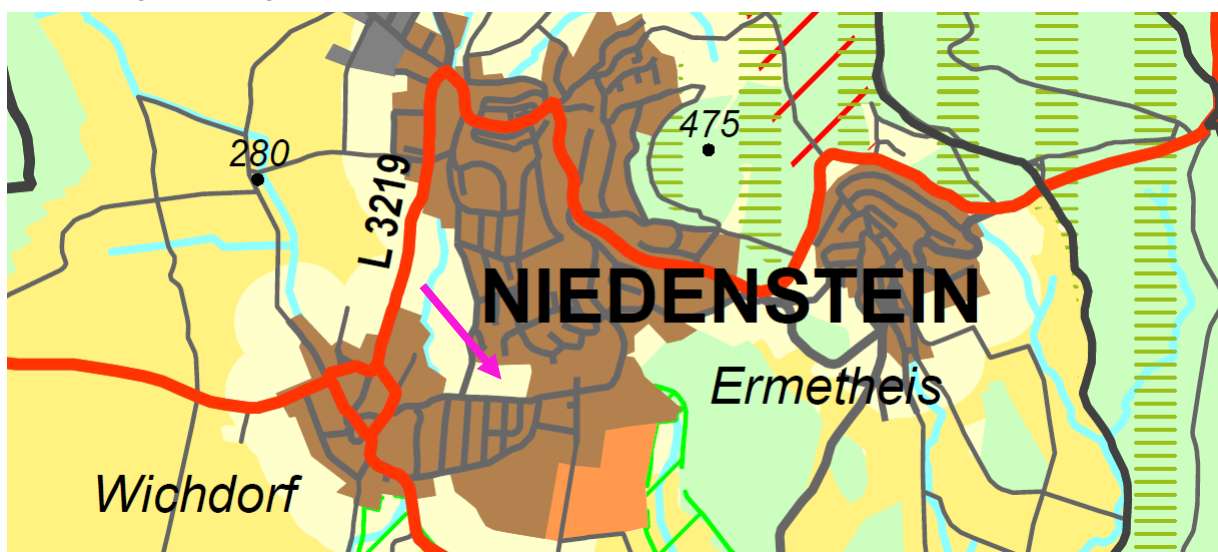
Da zum einen die vorhandenen innerstädtischen Baulücken hauptsächlich private Flächen sind und ein kommunaler Zugriff bisher nicht erfolgreich war und zum anderen entsprechende Baulücken, aber auch sonstige städtische Flächen keine Erschließung aufweisen bzw. diese nur schwer zu realisieren wäre, bieten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



5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (rechtskräftig seit 14.07.1993) stellt die Flächen des Plangebietes als *Flächen für die Landwirtschaft* dar. 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.

Das Planvorhaben kann in der Form nicht als aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt angesehen werden. Die erforderliche planungsrechtliche Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt als dessen 10. Änderung in einem gesonderten Verfahren, welches gem. § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird.

5.3 Bombenabwurfgebiet

Mit Stellungnahme vom 29.11.2024 teilte der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Regierungspräsidium Darmstadt, 64283 Darmstadt mit, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche 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.

5.4 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 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.

5.5 Altlasten

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

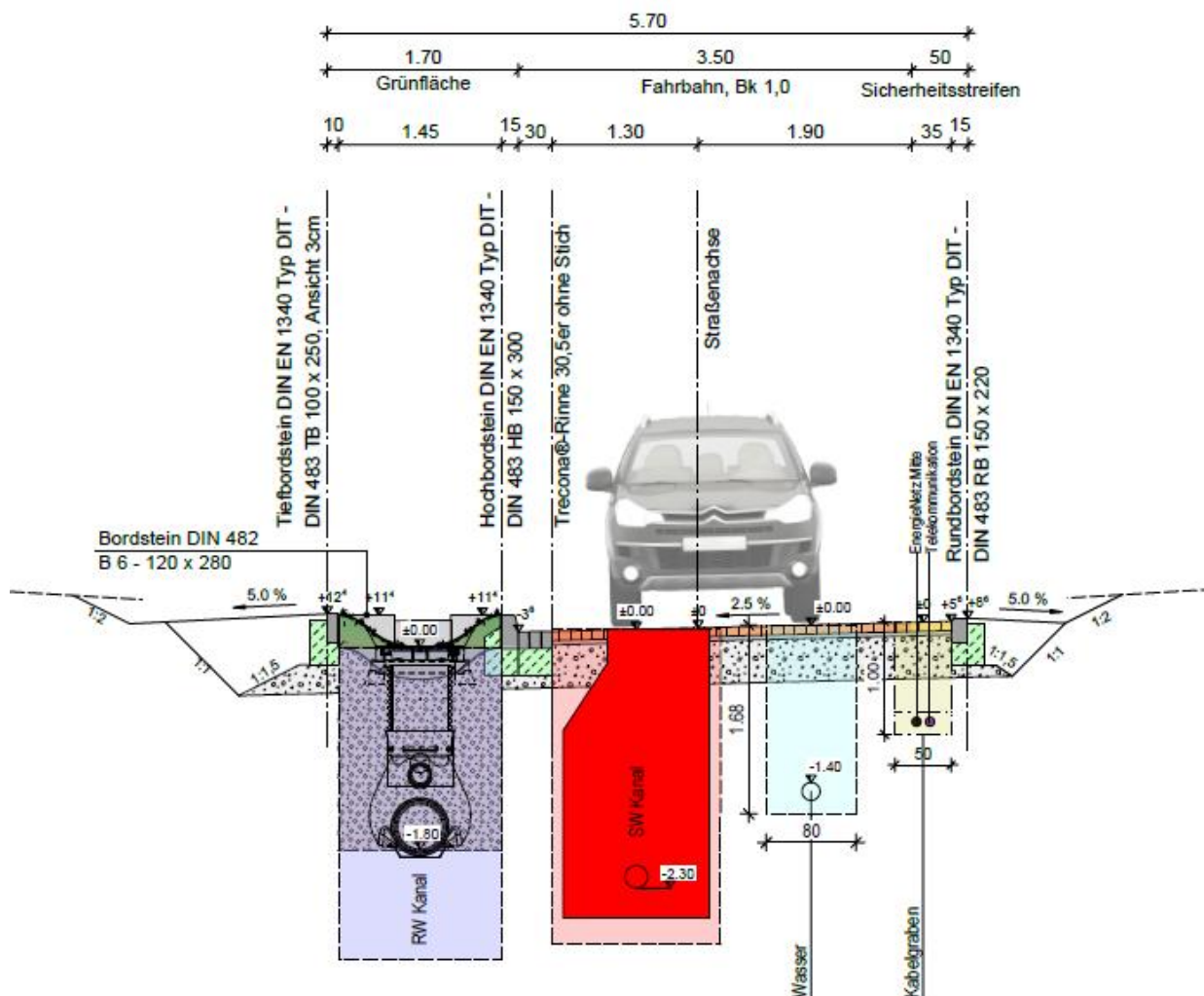
6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 N "Zentrum" im Jahr 2020 wurde bereits die städtebauliche Entwicklung der westlich angrenzenden Hanglage zwischen den Stadtteilen Wichdorf und Niedenstein mitbedacht und städtebaulich entwickelt. Im nun vorliegenden Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes Nr. 8 W „Auf der Hardt“ wurde das städtebauliche Konzept von 2020 modifiziert und an die heutigen Gegebenheiten angepasst. Zudem haben bereits Abstimmungen mit der Entwässerungsplanung stattgefunden.

6.1 Verkehr

Das Quartier soll über die *Schulstraße* erschlossen werden. Zur inneren Erschließung des Gebietes sind drei Stichstraßen mit Wendeanlagen vorgesehen. Die Straßenraumbreite der Stichstraßen beträgt 5,7 m. Hierbei ist eine Fahrbahnbreite von 3,5 m vorgesehen, um die Verkehrsflächen auf das erforderliche Maß zu reduzieren. Innerhalb des Straßenraums führt ein 1,7 m breiter Grünstreifen in Verbindung mit Versickerungsmulden seitlich am Fahrbahnrand entlang. Dieser dient primär der Gebietsentwässerung.

Abb. 2: Beispielhafter Straßenquerschnitt IB Gajowski 2025



Von Nordosten führt ein 5,0 m breiter Geh- und Radweg in das Gebiet, welcher die drei Wendeanlagen miteinander verbindet sowie als Erschließung der nördlichen Grundstücke dient. Weiterhin schließt dieser an den bereits geplanten Fuß- und Radweg im Osten an, der das Plangebiet im Rahmen der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 N „Zentrum“ mit dem angrenzenden Quartier verbindet. Dieser soll einen direkten Anschluss zwischen den beiden begonnenen Siedlungsentwicklungen schaffen und die Plangebiete auch zu Fuß und mit dem Rad durchgängig machen. Weiterhin führt ein Fußweg von der westlichen Wendeanlage in Richtung Norden an die angrenzenden öffentlichen Grünflächen. Die Breite des Fußweges beträgt ebenfalls 5,0 m, sodass durch diese Verbindungen auch Kanäle, Leitungen usw. geführt werden können. Der Fußweg schafft eine Verbindung zum angrenzenden Landschaftsraum, den neu zu gestaltenden Grünflächen und erhöht die Durchlässigkeit des Wohngebietes.

Die *Wiehoffstraße* führt im westlichen Bereich durch das Plangebiet und stellt die Erschließung der dort angrenzenden Grundstücksflächen her. Die *Wiehoffstraße* ist eine mit einem einseitigen Gehweg ausgebaute Verbindungsstraße zwischen den Stadtteilen Wichdorf und Niedenstein.

6.2 Bebauung

Im gesamten Gebiet ist eine aufgelockerte Bebauung aus Ein- und Zweifamilienhäusern vorgesehen. Um eine ortsangepasste Bebauung gewährleisten zu können, soll durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise die Länge der Baukörper auf maximal 20 m beschränkt werden. Gleichsam wird dem planerischen Ziel zum sparsamen und ressourcenschonenden Umgang mit Grund und Boden entsprochen. Die städtebauliche Konzeption sieht hierbei Baugebietsflächen mit einer straßenseitig orientierten Bebauung vor. Durch die privaten Grundstücke mit den rückwärtigen Gärten kann eine Durchgrünung im Quartier entstehen. Erforderliche Kfz-Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Die dargestellten Grundstücksparzellierungen ermöglichen zum Teil eine hohe Flexibilität durch Zusammenlegung oder Aufteilung von Einzelgrundstücken, sodass unterschiedliche Gebäudekonstellationen entsprechend den Wünschen der späteren Bauinteressierten möglich sind. Die Grundstücksgrößen im WA variieren von Größen zwischen 488 m² bis zu 909 m². Die im städtebaulichen Konzept dargestellte Positionierung und Ausrichtung der einzelnen Gebäude erfolgte im Wesentlichen unter Rücksicht der Geländetopografie.

Weiterhin werden im Südwesten der *Wiehoffstraße* sowie im Osten südlich des Fuß- und Radweges zwei Versorgungsflächen für Elektrizität vorgesehen. Diese dienen der energetischen Versorgung des Gebietes, für Gebäudeheizung sowie Warmwassererzeugung.

6.3 Grünstrukturen

Entlang der nördlichen Gartenbereiche ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Diese dient neben der Abstandswahrung von neuen zu bestehenden Siedlungsflächen zusätzlich dem Erhalt von teils informellen Wegstrukturen, welche im Osten an die bestehenden Grünflächen der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 N „Zentrum“ anschließen.

Weiterhin soll der nordöstliche Bereich zur gestalterischen Anpflanzung von Feldgehölzen genutzt werden.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Nordosten soll ein offener Grabenlauf hindurchführen, welcher im Bereich des Flurstücks Nr. 1/10 in einen verrohrten Verlauf mündet und unterirdisch weitergeführt wird. Dieser soll das Niederschlagswasser der angrenzenden Wohnbaugrundstücke in ein Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Plangebietes leiten.

Der südwestliche sowie nördliche Bereich des Plangebietes soll als extensive Grünfläche mit Anpflanzungen durch Gehölzstreifen im Süden bzw. im Norden gestaltet werden. Dies dient dem Naturschutz sowie zur Stärkung des Artenschutzes.

Entlang der Wiehoffstraße soll östlich sowie westlich je eine Baumreihe gepflanzt werden, die als prägendes städtebauliches Gestaltungselement den Straßenraum fasst und zugleich eine gestalterische Verbindung zwischen den angrenzenden Grünflächen herstellt.

Innerhalb der sonstigen Grünflächen sind verschiedene Nutzungen möglich. Bspw. könnte ein Lehrwanderpfad zu Themen wie Natur, Klima, Pflanzen, Insekten etc. mit direktem Bezug zur Praxis etabliert werden. Ein solches naturpädagogisches Angebot könnte dann sowohl von sämtlichen Bürgerinnen und Bürgern als auch speziell von Schulen und Kindergärten genutzt werden.

Im nördlichen Bereich befindet sich zudem eine privat genutzte Gartenfläche (Flurstück Nr. 1/10), die durch die Gewässerparzelle vom restlichen, nordseits gelegenen Privatgrundstück getrennt wird. Innerhalb dieser Gewässerparzelle bzw. teilweise innerhalb der nördlichen Privatgrundstücke verläuft der öffentliche Mischwasser-Kanal.

Abgesehen von den Begrünungen der privaten Grundstücke ist der Erhalt der ortsprägenden Straßenbäume entlang der *Schulstraße* vorgesehen. Aufgrund der erforderlichen Erschließungsstraße sind einzelne Bäume – i. B. im Bereich der Stichstraßen – nicht zu erhalten. Der bestehende Gehweg entlang der Schulstraße wird zurückgebaut, um den vorhandenen Bäumen einen größeren Wurzel- und Entwicklungsraum zu ermöglichen. Die freiwerdenden Flächen werden als Grünflächen hergestellt.

6.4 Städtebauliches Konzept (ohne Maßstab)



7 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

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.

Darüber hinaus wurde 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.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

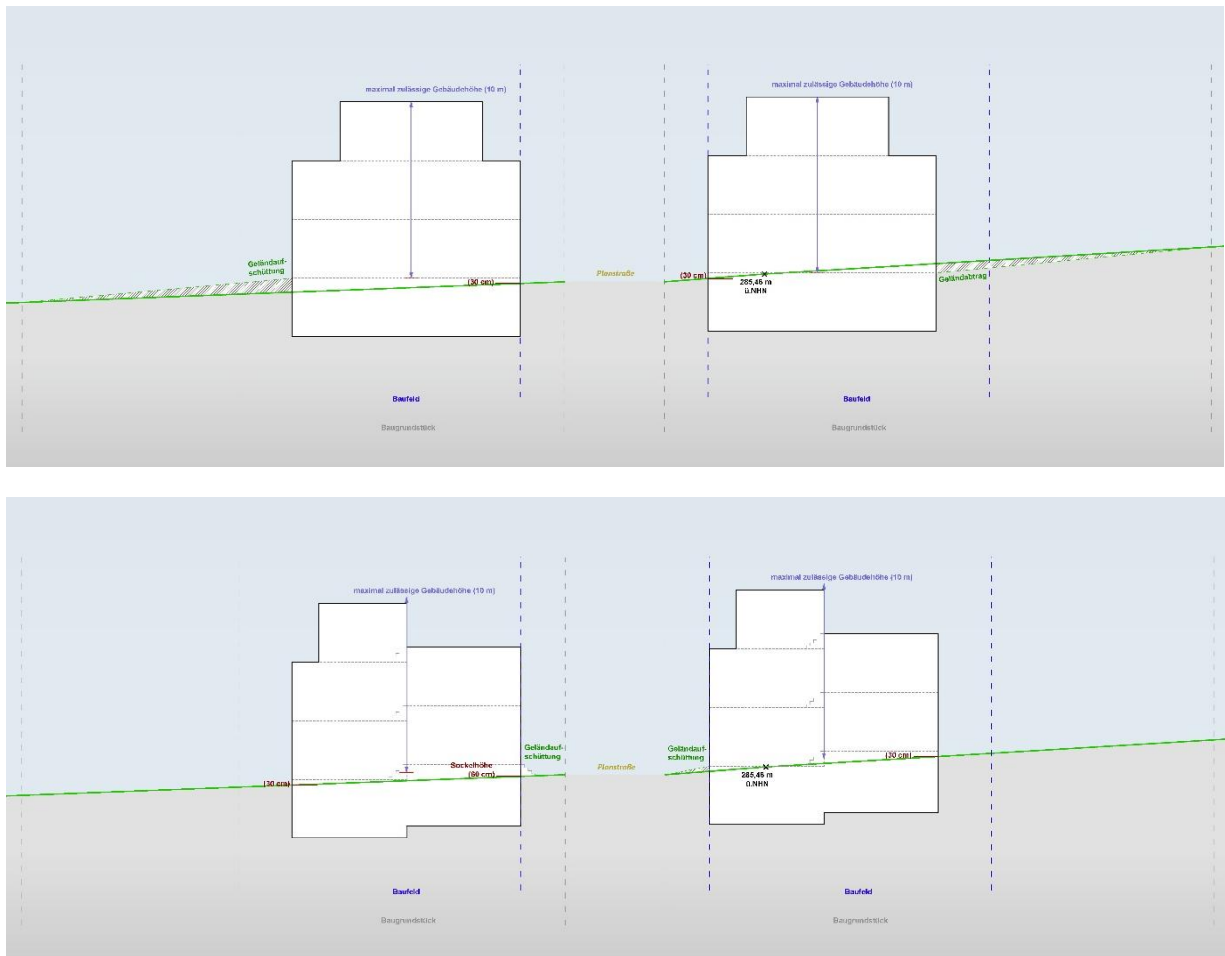
Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich neben dem vorgenannten städtebaulichen Konzept an der städtebaulichen Zielsetzung einer baulichen Verdichtung sowie an einer ökologischen Zielsetzung des flächensparenden Bauens.

Die Vorgaben zur maximal zulässigen Grundflächenzahl sowie zur maximal zulässigen Geschossflächenzahl liegen innerhalb der Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete und ermöglichen auf den Grundstücken eine ortsangepasste bauliche Ausnutzung durch Hochbauten.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wurde im WA auf 0,3 GRZ beschränkt, um einen kleinteiligeren, offenen Siedlungscharakter, dem ländlichen Charakter Niedensteins entsprechend, zu erwirken.

Für das allgemeine Wohngebiet gilt die allgemein zulässige Überschreitung nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO; demnach bis zu einer GRZ von 0,45.

In diesem Sinne lassen auch die Vorgaben zur Geschossflächenzahl sowie zur Vorgabe der maximalen Gebäudehöhe eine bauliche Kompaktheit der Gebäudekubaturen zu und führen, unter Berücksichtigung der natürlichen Geländeverhältnisse, zu einer Anpassung der Planung an den umgebenden Gebietscharakter. Um eine adäquate bauliche Ausnutzung und Nachverdichtung zu ermöglichen, wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 festgesetzt. Die Werte liegen somit auch innerhalb der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete.



Bruttowohnbaudichte im Baugebiet

Nach dem städtebaulichen Konzept ergeben sich 30 Grundstücke. Für die Ermittlung der Wohneinheiten (WE) wird von 1/3 Zweifamilienhäuser mit je zwei Wohneinheiten und von 2/3 Einfamilienhäuser mit jeweils einer Wohneinheit ausgegangen.

Bebauung	Angesetzte WE	Ansatzgröße	rechnerische Grundstücke	WE-Gesamt
WA (1/3)	1,5	6.207 m ²	10	15
WA (2/3)	1,0	12.414 m ²	20	20

Gesamtanzahl der Wohneinheiten:

ca. 35 Wohneinheiten (WE)

Gesamtanzahl Bruttowohnbauland:

ca. 1,86 ha

Bebauungsdichte:

ca. 19 WE / ha Bruttowohnbauland

Im Geltungsbereich kann durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise ein Dichtewert von rund 19 WE/ha Bruttowohnbauland (Ansatz ohne öffentliche Grünflächen, Verkehrs- und Maßnahmenflächen) erreicht werden. 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 und Baugrenzen

Im WA wird die abweichende Bauweise festgesetzt, wobei die Bestimmungen der offenen Bauweise gelten, sodass Hochbauten mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Für eine Anpassung der Planung an den umgebenden Gebietscharakter dürfen abweichend davon die Längen von Gebäuden 20 m nicht überschreiten.

Die festgesetzten Baugrenzen (Baufelder) geben für das WA größtenteils 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. Die Abstände der jeweiligen Baugrenzen zu den Verkehrs- und Grünflächen betragen 2,5 m.

7.2 Erschließung

7.2.1 Öffentliche Verkehrsflächen (besonderer Zweckbestimmung)

Die verkehrliche Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt im Wesentlichen über die bestehende *Schulstraße* sowie über ein abgestuftes Straßen- und Wegenetz, welches für eine adäquate innere Erschließung der vorgesehenen Baugebietsflächen sorgt. Die verbindliche Straßenraumgestaltung sowie etwaige verkehrsrechtliche Maßnahmen obliegen einerseits einer qualifizierten Straßen- und Erschließungsplanung sowie andererseits der Hoheit der zuständigen Straßenverkehrs- und Ordnungsbehörde.

Die *Schulstraße* wurde als öffentliche Verkehrsfläche mit ihren im Bestand vorhandenen Straßenraumbreiten zwischen 7,0 m und 12,0 m (aufgrund der variierenden Breite des straßenbegleitenden Grünstreifens) zeichnerisch festgesetzt. Die *Wiehoffstraße* führt im westlichen Bereich des Geltungsbereiches von Süden nach Norden und wird mit einer Breite von 7,30 m ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. In Ergänzung dessen wurden weitere öffentliche Verkehrsflächen (mit einer Straßenraumbreite von 5,70 m) ausgewiesen, welche mit jeweiliger Wendeanlage eine untergeordnete Erschließungsfunktion übernehmen. Angrenzend an die Wendeanlagen der jeweiligen inneren Erschließungsstraßen führt eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ (mit einer Breite von 5,0 m) von Osten nach Westen. Dieser dient der Erschließung der nördlichen Baugrundstücke, zur Durchlässigkeit des Wohngebietes sowie als Verbindung des angrenzenden Siedlungsraums.

Darüber hinaus ist eine weitere öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ (mit einer Breite von 5,0 m) festgesetzt, durch die eine Verbindung aus

dem Baugebiet in den angrenzenden Siedlungs- und Landschaftsraum geschaffen wird. Der Fuß- und Radweg dient zudem als Verbindungs- bzw. Anchlusselement der bereits begonnenen Siedlungsentwicklung östlich des Plangebietes. Bei dem Fußweg handelt es sich um einen Verbindungsweg zu einer naturnahen Grünfläche, innerhalb dieser keine versiegelten Wege o.Ä. vorgesehen sind.

7.2.2 Ruhender Verkehr

Auf allen Privatgrundstücken sind gemäß der gültigen „Stellplatz- und Ablösesatzung“ (Stellplatzsatzung) der Stadt Niedenstein zwei Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Besucherstellplätze können im begrenzten Umfang innerhalb der im Westen an die Wohnbauflächen angrenzende *Wiehoffstraße* untergebracht werden. Die Anzahl nachzuweisender Fahrradabstellplätze erfolgt entsprechend § 5 der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Niedenstein.

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 Flächen für Versorgungsanlagen

Östlich der *Wiehoffstraße*, am Kreuzungsbereich *Wiehoffstraße* und *Schulstraße* sowie im Osten des Plangebietes südlich angrenzend an den Fuß- und Radweg wurden zwei Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung *Elektrizität* in der Planzeichnung festgesetzt. Diese Flächen dienen der energetischen Versorgung, für Gebäudeheizung und Warmwassererzeugung im Plangebiet.

Aufgrund der topografischen Neigung des Plangebietes, mit dem Tiefpunkt im Nordwesten, wird in diesem Bereich ein Regenrückhaltebecken zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet festgesetzt. Durch das Regenrückhaltebecken soll das gesammelte Niederschlagswasser kurzzeitig gesammelt und in die nahegelegene *Wiehoff* gedrosselt eingeleitet werden.

Zur Stärkung der Durchgrünung des Gebietes sind innerhalb der nicht durch die Bauten des Regenrückhaltebeckens beanspruchte Fläche Laubsträucher zu pflanzen. Diese sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, sofern keine technischen Belange entgegenstehen.

7.4 Grünordnung

7.4.1 Öffentliche Grünfläche

Im Norden angrenzend zu den privaten Grundstücksflächen befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die von den Bürgerinnen und Bürgern genutzt werden kann. Die öffentliche Grünfläche ist als überjährigen Saum zu entwickeln; eine informelle Wegeführung innerhalb der Fläche ist zulässig.

7.4.2 Private Grünfläche

Die privat genutzte Gartenfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes wird als private Grünfläche ausgewiesen. Die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb der privaten Grünfläche ist unzulässig.

7.4.3 Neuanpflanzung von Laubbäumen

Die zeichnerisch festgesetzte Anpflanzung von Laubbäumen am östlichen sowie am westlichen Rand der Wiehoffstraße 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.

7.4.4 Neuanpflanzung von Gehölzstreifen

Die zeichnerisch festgesetzte Anpflanzung von Gehölzstreifen trägt, neben dem gestalterischen Aspekt, ebenfalls zu einem Mindestmaß an Durchgrünung und zur räumlichen Abgrenzung der angrenzenden Bebauung bei. Das Anpflanzen von Gehölzen dient insgesamt den Zielen des Naturhaushaltes sowie dem Artenschutz.

7.4.5 Erhalt von Laubbäumen

Die zeichnerisch festgesetzten Laubbäume zum Erhalt befinden sich innerhalb der *Schulstraße* im Süden und sollen zum Erhalt der ortsbildprägenden, städtebaulichen Elemente der Baumreihe beitragen. Die Baumreihe fällt gemäß § 25 Abs. 1 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) i.V.m. § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG unter ein gesetzlich geschütztes Biotop. Der Erhalt von Laubbäumen dient den Zielen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

7.4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur- und Landschaftshaushalt sollen durch geeignete Maßnahmen abgemildert oder verbessert werden. Diese Maßnahmen haben das Ziel projektbedingte ökologische Auswirkungen zu minimieren, die Wärmebildung zu beschränken sowie Wasserverunreinigungen zu verhindern; z.B. durch gärtnerisch gestaltete Vorgärtenbereiche anstelle von Stein- und Schottergärten. Dazu dienen sie dem Artenschutz und dem Erhalt des Wasserkreislaufs.

Dachflächenmaterialien

Zum Schutze vor schädlichen Einträgen aus Schwermetallionen in den Wasserkreislauf sind Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig. Hierdurch erfolgt ein vorbeugender Grundwasserschutz vor schädlichen Einträgen durch Schwermetalle in den Wasserkreislauf.

Dachbegrünung

Die festgesetzte Dachbegrünung soll bspw. die Wärmebildung verringern, die Artenvielfalt stärken sowie Wasser verdunsten und CO₂ in der Luft binden und filtern.

Oberflächenbefestigung

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades der Oberflächen sowie für den Erhalt des Wasserkreislaufes sind notwendige Erschließungsflächen, Stellplätze und Zufahrten aus wasserdurchlässigem Material (z.B. Ökopflaster, Rasengitter, Schotterflächen) herzustellen.

Zudem sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Mulden zur Versickerung vorzusehen, um das anfallende Niederschlagwasser aus dem Plangebiet aufzunehmen.

Grünlandextensivierung

Als ausgleichsschaffende Maßnahme soll das im Süd-Westen vorhandene Grünland (**1**) sowie das östlich der Wiehoffstraße vorhandene Grünland (**3**) in extensiv genutzte Mähwiesen umgewandelt und gepflegt werden. Die Maßnahme soll die Artenvielfalt stärken sowie einen naturschutzrechtlichen Ausgleich nahe des Eingriffsort schaffen. Hierbei handelt es sich um die Flurstücke Nr. 54/4 tlw., 1/4, 1/8, 1/11 tlw., 63/4 tlw., 75/2 sowie 75/1 tlw. in der Gemarkung Wichdorf.

Feldgehölz

Als ausgleichsschaffende Maßnahme sollen innerhalb der Maßnahmenfläche **2** Sträucher und Heister gepflanzt werden. Diese sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme soll ebenfalls einen naturschutzrechtlichen Ausgleich nahe des Eingriffsort schaffen. Hierbei handelt es sich um das Flurstück Nr. 3/2 der Flur 7 in der Gemarkung Wichdorf.

7.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Gemäß textlicher Festsetzung sind im Geltungsbereich höhenmäßige Geländeänderungen um bis zu 1,20 m über/unter dem vorhandenen Geländeniveau allgemein zulässig. Weiterhin dürfen Anschüttungen und Abgrabungen zur Errichtung von Grundstückszufahrten bis auf die Anschlusshöhe der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden. Die sich ergebenden Böschungen sind entsprechend auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Geländebeziehungen zur Straße oder zu den Nachbargrundstücken dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Die getroffene Festsetzung dient dem Zwecke der planungsrechtlichen Legitimation zum Eingriff in die vorhandenen Geländehöhen. Die festgesetzte maximale höhenmäßige Geländeänderung soll einen Beitrag zu einem ressourcensparenden Umgang mit dem Schutzgut Boden beitragen.

Da auf Ebene der vorliegenden Bauleitplanung der Umfang der erforderlichen Höhenveränderungen noch nicht abschließend bewertet werden kann, wurde ergänzend festgesetzt, dass gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Ausnahmen zu Art und Umfang von Aufschüttungen und Abgrabungen zugelassen werden können, wenn diese städtebaulich vertretbar sowie unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Hierdurch kann die zuständige Bauaufsichtsbehörde im Zuge des Bauantragsverfahrens in begründeten Fäl-

len auch weitergehende Geländeänderungen genehmigen. Zum Schutze der Nachbarschaft sind die Anschlusshöhen an den vorhandenen Grundstücksgrenzen zu wahren.

7.6 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan sonstig vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen, zur Gestaltung von Standflächen, Stellplätzen sowie zu Werbeanlagen dienen dem Ziel einer ortsbildverträglichen städtebaulichen Einfügung an den Standort. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Einfriedungen der Grundstücke dienen der Gestaltung des Gebietes sowie dem Artenschutz. Weiterhin führen die Festsetzungen zu den Grundstücksfreiflächen zu einer Begrenzung des Versiegelungsgrades der Oberflächen sowie zu einer Reduzierung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Boden.

Durch die vorgegebenen Baufelder entsteht eine straßenorientierte Bebauung mit rückwärtigen Gartenbereichen, welche aneinandergrenzen und somit zusammenhängende Gartenflächen bilden. Zur Durchgrünung des Wohngebietes und um ein günstiges Verhältnis zwischen Bebauung und Grünstrukturen zu erreichen, werden eine Mindestdurchgrünung, die Anpflanzung von Laub- oder Obstbäumen innerhalb der privaten Baugrundstücke, gärtnerisch gestaltete Vorgärtenbereiche sowie die extensive Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden vorgegeben. Des Weiteren dienen die Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffes durch Überbauung.

Bedingt durch die örtliche Topografie 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 Hinweise

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

7.8 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.

Die EAM Netz GmbH teilte in ihrer Stellungnahme vom 08.04.2025 mit, dass Stromversorgungskabel der EAM Netz GmbH angrenzend zum Baugebiet vorhanden sind. Diese verlaufen im Bereich der Wiehoffstraße im Westen sowie im Bereich der Schulstraße im Süden des Plangebietes.

Der Kreisausschuss des Schwalm-Eder-Kreises, Abteilung Bauen und Umwelt teilte in seiner Stellungnahme vom 30.04.2025 mit, dass nicht-verunreinigtes Niederschlagswasser der Grundstücke (Dach und Pflasterflächen) entsprechend § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) formulierten Grundsätzen der Abwasserbeseitigung in Verbindung mit § 37 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) auf den Grundstücken belassen und verwertet werden soll. Vorzugsweise soll über die belebte Bodenzone gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 (z. B. Sickermulde, Mulden-Rigolen-System, einfache Rigolen und Sickerschächte sind in Hessen unzulässig) versickert werden. Ist dies nicht möglich oder nur teilweise, ist das Niederschlagswasser über ein Regenrückhaltebecken (zentral oder dezentral) gemäß DWA-Arbeitsblatt A-117 (siehe hierzu § 5 Abs. 1 Nr. 4 WHG) mit anschließender gedrosselter Ableitung ohne Vermischung mit Schutzwasser einem Gewässer zuzuführen.

Für die Einleitung von anfallenden, nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über ein Regenrückhaltebecken in ein Gewässer, ist in jedem Fall eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die entsprechenden Unterlagen sind dem Fachbereich 60 – Bauen und Umwelt (AG 60.3) unaufgefordert in 4-facher Ausfertigung vor Bauausführung vorzulegen.

Weiterhin ist bei einer Einleitung ein Nachweis hinsichtlich der stofflichen Belastung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß „Arbeitsblatt DWA-A 102-1/BWK-A 3-1 – Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer zu führen und den Unterlagen beizufügen.

Hierzu sind auch die vom Hessischen Minister für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebene Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Bauleitplanung | Regierungspräsidium Kassel (hessen.de)) heranzuziehen. Hieraus geht hervor, dass unter Pkt. 2.4.2.5, neue Baugebiete im Trennsystem entwässert werden sollen. Wenn die Entwässerung nicht im Trennsystem erfolgt, ist darzulegen, aus welchen Gründen dies nicht vorgesehen ist.

Der Kreisausschuss des Schwalm-Eder-Kreises, Abteilung Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen teilte in seiner Stellungnahme vom 30.04.2025 mit, dass die Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr gem. der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Februar 2007, zul. geändert Oktober 2009) so auszubauen und herzurichten sind, dass sie mit 16 t-Fahrzeugen befahren werden können. Auf die erforderliche Mindestbreite der Wege gemäß der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ wird besonders hingewiesen. Weiterhin wird zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung 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.

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.

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 zugänglich sein.

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 Minuten 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 sind die Einsatzmöglichkeiten der Feuerwehr in jedem Fall zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die örtliche Feuerwehr bei der Planung beteiligt werden soll.

8 BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ

Bodenordnung

Die Flächen des Plangebietes befinden sich, bis auf das private Gartengrundstück im Norden, in kommunalem Besitz. Vor Bebauung ist eine Grundstücksneuordnung unter Anwendung eines Bodenordnungsverfahrens nach § 45 ff Baugesetzbuch erforderlich. Die Grundlage für diese bodenordnende Maßnahme bildet der Bebauungsplan.

Flächenbilanz

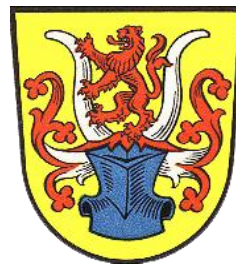
Die Gesamtfläche der Bebauungsplan-Änderung umfasst ca. 4,46 ha, die sich wie folgt zusammensetzen:

Allgemeines Wohngebiet – WA		
- überbaubar durch Hochbauten (GRZ 0,3)	ca. 5.586 m ²	
- zzgl. festgesetzter Überschreitung bis zu GRZ 0,45	ca. 2.793 m ²	
- nicht überbaubar, Gartenflächen (mind. 55%) (62 Laub-/Obstbäume)	ca. 10.242 m ²	
Baugebiet, gesamt		18.621 m²
Öffentliche Grünfläche, gesamt		2.703 m²
Private Grünfläche		1.209 m²
Versorgungsflächen für Elektrizität	ca. 75 m ²	
Versorgungsfläche für Regenrückhaltebecken	ca. 3.097 m ²	
Flächen für Versorgungsanlagen, gesamt		3.172 m²
Maßnahmen Fläche 1	ca. 4.726 m ²	
Maßnahmen Fläche 2	ca. 2.052 m ²	
Maßnahmen Fläche 3	ca. 5.812 m ²	
Maßnahmen Fläche, gesamt		12.590 m²
Öffentliche Verkehrsfläche - Erschließungsstraßen	ca. 5.534 m ²	
Öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung:	ca. 822 m ²	
- Fußwege	ca. 698 m ²	
- Fuß- und Radweg	ca. 124 m ²	
Verkehrsflächen, gesamt		6.356 m²
Gesamt		44.651 m²

Bearbeitung:



Aufstellung:



Stadt Niedenstein

Kassel, den

Niedenstein, den

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

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

.....
Frank Grunewald
Bürgermeister