

Stadt Niddatal, Stadtteil Kaichen

Begründung

Bebauungsplan Nr. 13

„Über den Stockgärten“ 1. Änderung

Entwurf

Planstand: 30.04.2026

Projektnummer: 25-3100

Projektleitung: Roeßing

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

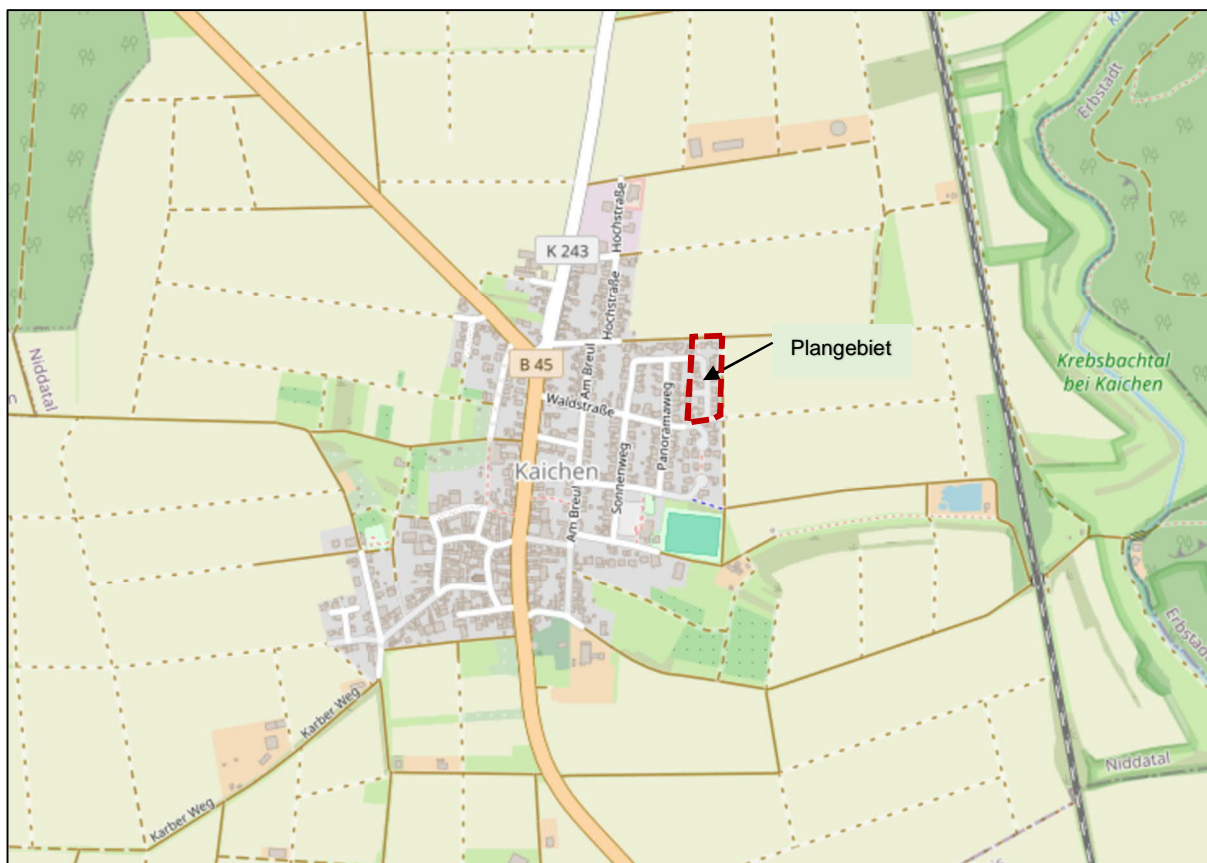
1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel.....	2
1.2 Regionalplanung	3
1.3 Vorbereitende Bauleitplanung.....	3
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	3
1.5 Verfahrensart und -stand.....	4
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	5
3. Inhalt und Festsetzungen	6
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	6
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	6
4.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung.....	7
4.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	7
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	7
6. Altlasten und Baugrund	7
7. Immissionsschutz	7
8. Denkmalschutz	8
9. Kampfmittel	8
10. Sonstige Infrastruktur	8
11. Bodenordnung	8

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes K 13 „Über den Stockgärten“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung am östlichen Ortsrand von Kaichen geschaffen. Zur Ausweisung gelangte ein Allgemeines Wohngebiet sowie die für die verkehrliche Erschließung erforderlichen Straßenverkehrsflächen. Im Vollzug des Bebauungsplanes erfolgte die Grundstücksparzellierung und Veräußerung der Baugrundstücke. Hierbei verblieb das Flurstück 414 im Eigentum der Stadt Niddatal, um perspektivisch eine fußläufige Wegeverbindung vom geplanten Wohngebiet „Am Alten Erbstädter Weg“ in die Ortslage herstellen zu können. Zwischenzeitlich erfolgte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes K 14 die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Baugebietenentwicklung nördlich zum Plangebiet. Im Zuge der dortigen Erschließungsarbeiten soll nun auch die Fußwegeverbindung auf dem Flurstück 414 baulich hergestellt werden. Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan K 13 „Über den Stockgärten“ hier jedoch ein Allgemeines Wohngebiet ausweist, erfolgt zur planungsrechtlichen Klarstellung die Umwidmung in eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ (öffentlich) im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB entsprechend der geplanten Funktion als fußläufige Wegeverbindung zwischen den beiden Wohngebieten.

Lage Plangebiet



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 01/2026), bearbeitet

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal hat zur Umsetzung der Zielvorstellungen in ihrer Sitzung am 02.10.2025 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 13 „Über den Stockgärten“ 1. Änderung gefasst. Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Über den Stockgärten“ ist ausschließlich die Umwidmung des Allgemeinen Wohngebietes in eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ im Bereich des Flurstücks 414 (Flur 6). Des Weiteren erfolgt die Herausnahme der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschrift zu Einfriedungen. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 „Über den Stockgärten“ gelten unverändert fort.

1.2 Regionalplanung

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gilt unverändert fort, sodass der Bebauungsplan auch weiterhin gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

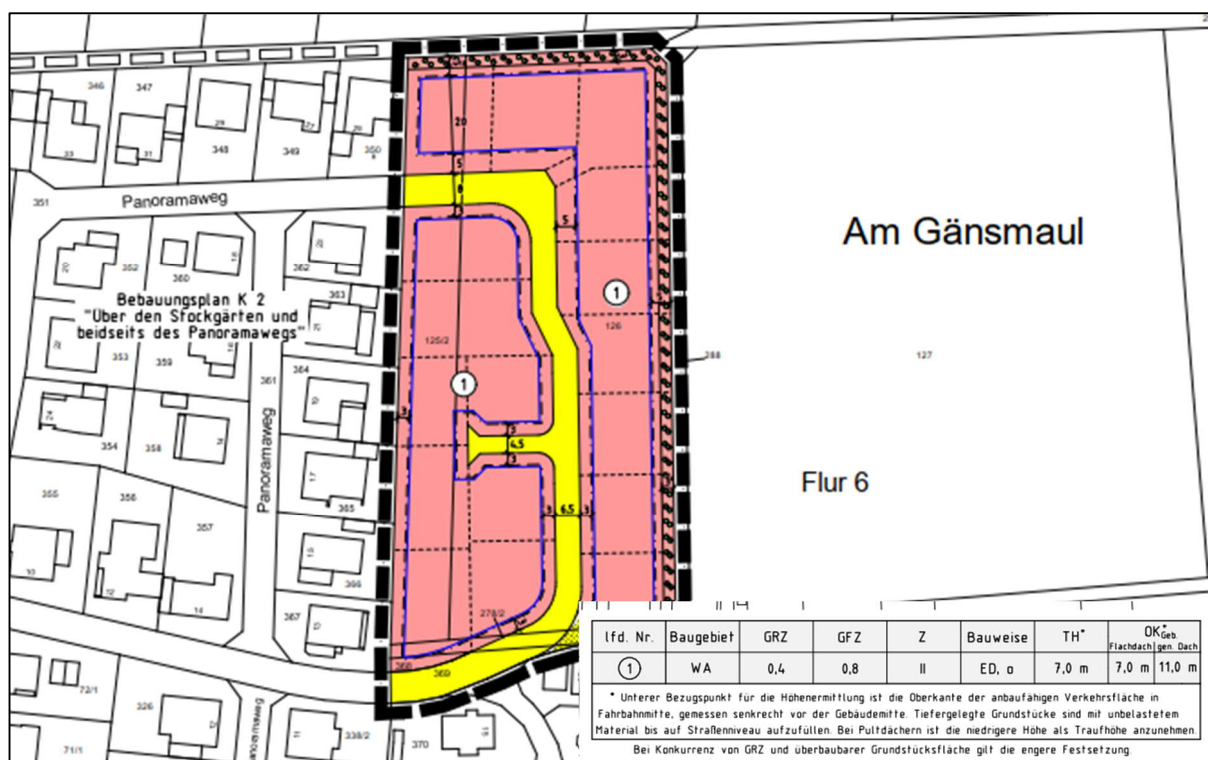
1.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Mit der Beibehaltung der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes bleibt im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 13 „Über den Stockgärten“ aus dem Jahr 2016 vor, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Siedlungsentwicklung am östlichen Ortsrand von Kaichen geschaffen wurden. Zur Ausweisung gelangte ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO sowie die für die verkehrliche Erschließung erforderlichen Straßenverkehrsflächen.

Bebauungsplan Nr. 13 „Über den Stockgärten“ (Jahr 2016)



genordet, ohne Maßstab

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Über den Stockgarten“ ist ausschließlich die Umwidmung des Allgemeinen Wohngebietes in eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ im Bereich des Flurstücks 414 (Flur 6). Des Weiteren erfolgt die Herausnahme der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschrift zu Einfriedungen. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 „Über den Stockgarten“ gelten unverändert fort.

1.5 Verfahrensart und -stand

Werden durch die Änderung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das vereinfachte Verfahren zur Anwendung gelangen, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 BauGB müssen vorliegend als erfüllt erachtet werden, da die Grundzüge der Planung durch die vorgenommenen Änderungen nicht berührt werden. Dies begründet sich darin, dass trotz kleinräumiger Umwidmung des Allgemeinen Wohngebietes in eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ in einer Größenordnung von rd. 90 m² sowie die Herausnahme der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zu den Einfriedungen die städtebauliche Konzeption weiterhin fortbesteht.

Mit der vorliegenden Änderung werden lediglich untergeordnete Aspekte der Planung geändert, welche sowohl für sich genommen als auch in Summe die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berühren, sodass die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Über den Stockgärten“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen kann. So bleibt insbesondere der planerische Leitgedanke des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 2016 weiterhin erhalten, während die geplanten geringfügigen Änderungen als von dem ursprünglichen planerischen Willen gedeckt angesehen werden können.

Zudem wird auch kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor. Auch sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erkennbar. Demgemäß kann die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Bei der Aufstellung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. In Bezug auf die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird diese nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	02.10.2025 Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	__..__..____ – __..__..____ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	__..__..____

Die Bekanntmachungen erfolgen in den Niddataler Nachrichten.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist im Bestand vorhanden. Die Abwicklung des durch das Allgemeine Wohngebiet induzierten Verkehrs kann über die städtischen Erschließungsstraßen erfolgen. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird sich das Verkehrsaufkommen nicht verändert. Die Ausweisung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“ bleiben von der Änderung unberührt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal hat in ihrer Sitzung am 17.07.2023 den Bebauungsplan K 14 „Am Alten Erbstädter Weg“ als Satzung beschlossen. Mit dem Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein weiteres Wohngebiet geschaffen, welches nördlich zum Plangebiet liegt. Zur Ausweisung gelangte auch hier ein Allgemeines Wohngebiet sowie die für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erforderlichen Verkehrsflächen. Bestandteil der Planungskonzeption war die Herstellung einer fußläufigen Wegeverbindung zwischen dem Neubaugebiet und dem Baugebietes „Über den Stockgärten“. Im Bebauungsplan K 14 gelangte daher zur Umsetzung der Idee eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ zur Ausweisung. Im Vollzug des Bebauungsplanes K 13 „Über den Stockgärten“ und der Ausparzellierung der Baugrundstücke blieb das Flurstück 414, welches eine Breite von 3 m aufweist und im Liegenschaftskataster als Weg bezeichnet ist, im Eigentum der Stadt Niddatal. In der Wegeparzelle sind Ver- und Entsorgungsanlagen verlegt (u.a. Telekommunikation, Kanal, Wasser- und Stromleitung). Des Weiteren bestand die planerische Absicht, den Weg auszubauen, um so den Fußgängern eine Verbindung zwischen den Baugebieten sowie den angrenzenden Freiraumflächen zur ermöglichen. Da die geplante Nutzung als dauerhaft öffentlich zugänglicher Verbindungsweg zwischen den Wohngebieten und der Ortslage eine eigenständige Erschließungs- und Verkehrsflächenfunktion begründet, bedarf es der Änderung des Bebauungsplanes, in dem im Bereich des Flurstücks 414 anstelle eines Allgemeinen Wohngebietes eine **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ (öffentlich) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB** zur Ausweisung gelangt.

3. Inhalt und Festsetzungen

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Über den Stockgarten“ ist ausschließlich die Umwidmung des Allgemeinen Wohngebietes in eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ im Bereich des Flurstücks 414 (Flur 6). Des Weiteren erfolgt die Herausnahme der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschrift zu Einfriedungen. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 „Über den Stockgarten“ gelten unverändert fort.

Technischer Hinweis: Die in den textlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgenommenen Änderungen sind auf der Planurkunde in **fett** gekennzeichnet.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthaltenen bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften werden unverändert in die vorliegende 1. Änderung übernommen. In der Umsetzung des Baugebiets zeigt sich, dass in Bezug auf die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zu Einfriedungen ein Änderungsbedarf besteht.

Die bisherige Vorschrift lautet:

An den zum öffentlichen Straßenraum orientierten Grundstücksgrenzen sind offen wirkende Holz- und Metallzäune sowie Hecken in einer max. Höhe von 1 m zulässig. Zaunsockel sind nicht zulässig. Die Zäune sind mit einheimischen Laubhecken zu begrünen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

Diese Regelung hat sich im Vollzug als nicht vollständig geeignet und zudem als zu restriktiv erwiesen, um die tatsächlich vorgefundenen baulichen Situationen sachgerecht zu steuern. Das bisherige generelle Verbot von Zaunsockeln ist insbesondere unter Berücksichtigung der Geländetopographie unpraktikabel, da geringfügige Höhenversprünge zwischen den Grundstücken technisch abgefangen werden müssen. Die umgesetzten baulichen Vorkehrungen fallen hierbei teilweise nicht unter die Definition von Stützmauern. Die bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift zu Einfriedungen entfällt hierausfolgend im Zuge der 1. Änderung.

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan notwendig geworden (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Vorliegend werden die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB erfüllt. Insofern kann vorliegend auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden.

4.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Zuge der vorgenommenen Änderungen werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft generiert, die einen Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB begründen würden.

4.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Durch die im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung verfolgten Zielvorstellungen sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten. In Bezug auf den bisher zulässigen Nutzungsumfang werden keine wesentlich andersgearteten Auswirkungen auf verkehrliche, städtebauliche und umweltschützende Belange generiert.

In Bezug auf die Beachtung artenschutzrechtlicher Belange kann auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG verwiesen werden.

5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die wasserwirtschaftlichen Belange, einschließlich Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Wasserschutzgebiete, oberirdische Gewässer, Boden- und Grundwasserschutz wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes K 13 „Über den Stockgärten“ umfassend behandelt.

Im Zuge der dargelegten Anpassungen der 1. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich in Bezug auf die wasserwirtschaftlichen Belange und den Grundwasserschutz keine abwägungsrelevanten Veränderungen.

6. Altlasten und Baugrund

Altlasten

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Niddatal zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

7. Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte in Folge der zur 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommenen Anpassungen sind nicht ersichtlich.

8. Denkmalschutz

Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung nicht berührt. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

9. Kampfmittel

Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10. Sonstige Infrastruktur

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind mit Ausnahme der vorhandenen Leitungsinfrastruktur sowie Anlagen zur Versorgung des Baugebietes und zur Abwasserbeseitigung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

11. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

Planstand: 30.04.2026

Projektnummer: 25-3100

Projektleitung: Birgit Roeßing, Dipl.-Bauingenieurin (FH), Stadtplanerin AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de