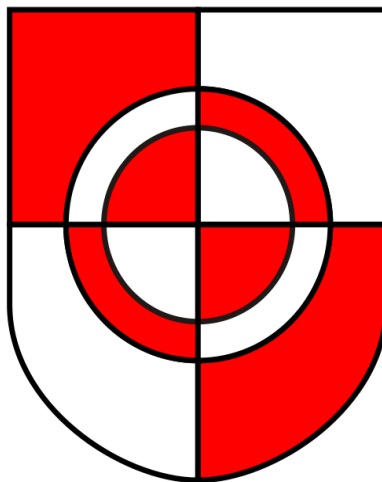


Begründung

zum

Bebauungsplan

Nr. 78 "Am alten Ortsrand Niedervellmar"



Stadt Vellmar

Stadtteil Niedervellmar

Entwurf

Stand: 30. September 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
2	AUFSTELLUNGSVERFAHREN GEMÄSS § 3 UND § 4 BAUGB	4
3	DAS PLANGEBIET	5
3.1	Lage und Größe des Plangebietes	5
3.2	Realnutzung	5
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN	7
4.1	Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009	7
4.2	Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK).....	7
4.3	Siedlungsrahmenkonzept 2030 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)	8
4.4	Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007	8
4.5	Klimafunktionskarte	9
4.6	Überschwemmungsgebiet	9
4.7	Gewässerrandstreifen	11
4.8	Luftreinhalte- und Aktionsplan Ballungsraum Kassel	12
4.9	Denkmalschutz	12
4.10	Altlasten.....	14
4.11	Bombenabwurfgebiet	15
4.12	Amtlicher Katasterplan	15
5	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	17
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze	17
5.2	Erschließung.....	18
5.3	Grünordnung	18
5.4	Fahr- und Leitungsrecht	19
5.5	Hochwasserschutz.....	19
5.6	Örtliche Bauvorschriften.....	22
5.7	Hinweise	22
6	VER- UND ENTSORGUNG	22
7	ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)	23
8	BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ	25

Anlage: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 78 „Am alten Ortsrand Niedervellmar“ vom 08.09.2025

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Zwei private Eigentümer beabsichtigen eine städtebauliche Entwicklung am nordöstlichen Ortsrand von Niedervellmar. Im Rahmen von diversen Bedarfsanalysen des Wohnungsmarktes in Stadt und Landkreis Kassel zeigt sich vermehrt, dass eine stetig hohe Nachfrage nach Wohnraum besteht. Am Rande des historischen Ortskerns soll daher nun ein weiteres Wohnungsangebot für die Stadt Vellmar geschaffen werden.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Dementsprechend soll zur beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung am nordöstlichen Ortsrand von Niedervellmar ein Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB (Angebotsbebauungsplan) aufgestellt werden.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die geordnete städtebauliche Entwicklung an der Ihringshäuser Straße am Siedlungsrand von Niedervellmar sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur bedarfsgerechten Wohnraumschaffung.

2 AUFSTELLUNGSVERFAHREN GEMÄSS § 3 UND § 4 BAUGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen 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 Abs. 4 BauGB sowie der Artenschutzrechtliche Beitrag zu erbringen sind.

• Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vellmar hat in ihrer Sitzung am 05.05.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 78 "Am alten Ortsrand Niedervellmar" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.07.2025 in der Hessisch Niedersächsischen Allgemeinen bekannt gemacht.

• Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 14.07.2025 bis einschließlich 28.07.2025 statt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 11.07.2025 in der Hessisch Niedersächsischen Allgemeinen veröffentlicht.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden Hinweise und Anregungen seitens der TÖB sowie der Öffentlichkeit vorgetragen, die teilweise in die Entwurfsunterlagen eingearbeitet wurden.

• Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Es ist vorgesehen die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Winter 2025 durchzuführen.

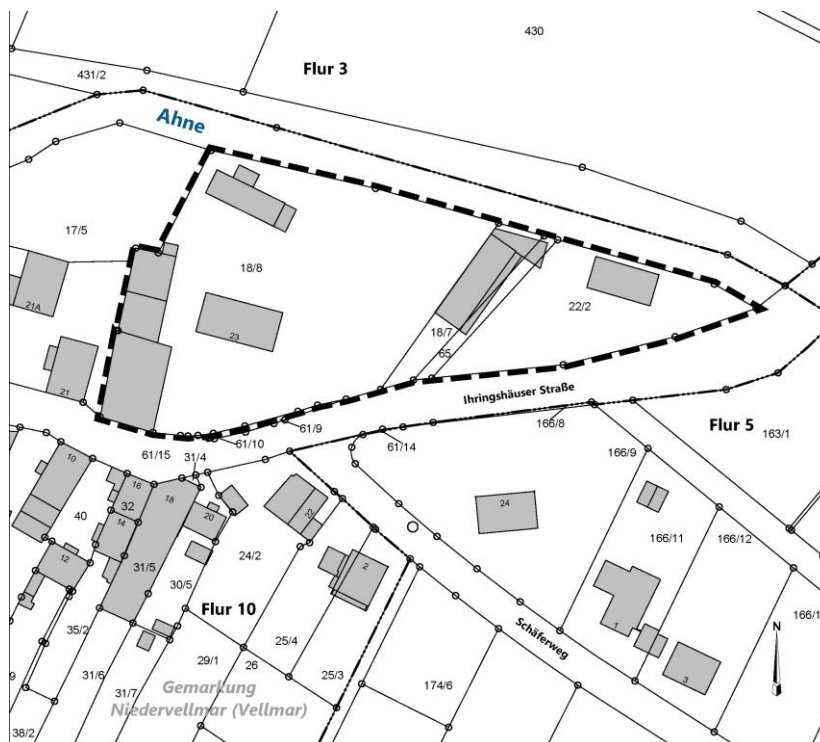
3 DAS PLANGEBIET

3.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 6.257 m² große Plangebiet liegt im Osten von Niedervellmar an der Ihringshäuser Straße. Der historische Ortskern befindet sich in direkter Nähe zum Plangebiet. Im Norden verlaufen Böschungsbereiche der Ahne innerhalb des Plangebietes.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Niedervellmar, Flur 10, die Flurstücke Nr. 18/7, 18/8, 22/2 und 65.

Abb. 1: Geltungsbereich (ohne Maßstab)



3.2 Realnutzung

Das Areal wird gegenwärtig gewerblich genutzt. Im östlichen Bereich ist die Firma Neumann Rolladenbau GmbH mit Betriebsgebäuden, Garagen, Stellplätzen und Lagerflächen ansässig. Der westliche Bereich wird als Betriebshof ebenfalls mit entsprechenden Garagen, Scheunen, Stellplätzen und Lagerflächen vom Garten- und Landschaftsbaubetrieb Stefan Jelenic genutzt. Insgesamt ist das Areal zu einem großen Teil versiegelt oder befestigt. Im Westen befindet sich eine markante Baumreihe entlang der Ihringshäuser Straße mit vier großkronigen Linden. Weitere Gehölze sind vor allem im nördlichen Bereich angrenzend an den Böschungsbereich der Ahne vorhanden. Entlang der Ihringshäuser Straße besteht im östlichen Plangebiet zudem eine Laubholzhecke. Das Gelände weist keine starke topografische Neigung auf.

Die nähere Umgebung ist von Wohnnutzungen geprägt. Im westlichen Nahbereich befindet sich der historische Ortskern von Niedervellmar. Nördlich, an das Plangebiet grenzend, verläuft die Ahne. Nördlich davon liegen landwirtschaftliche genutzte Flächen, die als Auenbereich des Gewässers anzusehen sind.



4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

4.1 Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) sind die Flächen des Geltungsbereiches als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* und in weiten Teilen als *Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz* dargestellt.

Das Regierungspräsidium Kassel Dez. 21/2L Regionalplanung, Siedlungswesen teilte in seiner Stellungnahme vom 16.07.2025 mit, dass in *Vorbehaltsgebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz* bei Planungen und Maßnahmen den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes in besonderem Maße Rechnung zu tragen ist, unbebaute Flächen sollen von Bebauung freigehalten werden.

4.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel (rechtsgültig seit dem 08.08.2009, Neubekanntmachung vom 10. Dezember 2016) weist den Geltungsbereich als *Gemischte Bauflächen* aus. Das Plangebiet befindet sich bis auf einen südwestlichen Teilbereich innerhalb eines Überschwemmungsgebiets.

Abb. 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplans 2007 des ZRK



Im Norden grenzt die Ahne an das Plangebiet. Der Gewässerverlauf wird als geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 13 HAGBNatSchG ausgewiesen. Nördlich der Ahne wird eine Ferngasleitung nachrichtlich dargestellt sowie Grünflächen ausgewiesen. Im Süden wird die nähere Umgebung durch Wohnbauflächen sowie durch gemischte Bauflächen geprägt.

Das Planvorhaben kann in der Form nicht als aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt angesehen werden. Daher wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Das FNP-Änderungsverfahren erhält die Bezeichnung ZRK 97 „Wohnen Alter Ortskern Niedervellmar“.

Der Zweckverband Raum Kassel teilte in seiner Stellungnahme vom 28.07.2025 mit, dass die Stadt Vellmar mit Schreiben vom 07.05.2025 ein FNP-Änderungsverfahren beantragt hat, welches am 02.07.2025 eingeleitet wurde.

4.3 Siedlungsrahmenkonzept 2030 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Das Siedlungsrahmenkonzept (SRK) formuliert die Ziele und Grundsätze der künftigen Siedlungsentwicklung für das Verbandsgebiet des ZRK. Seit seiner Aufstellung 1994 ist das Siedlungsrahmenkonzept zwischenzeitlich fortgeschrieben und als SRK 2030 im März 2021 von der Versammlung des ZRK beschlossen worden.

Durch Schaffung von neuem Wohnraum im Stadtteil Niedervellmar soll das Wohnraumangebot weiter gestärkt werden. Dabei werden entsprechend auch Leitziele des SRK berücksichtigt. Das Plangebiet gilt als Nachverdichtung am Siedlungsrand; bestehende Infrastrukturen können genutzt werden. Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung werden im Rahmen des bestehenden Denkmalschutzes und weiteren Vorgaben zur gestalterischen Einfügung im Plangebiet festgesetzt. Ein Überschreiten des Minstdichtewert von 35 Wohneinheiten pro Hektar wird angestrebt. Da noch keine konkreten Planungen, insbesondere zu Anzahl der Wohneinheiten, Grundrissen, der Nachfrage nach bestimmten Wohnungsgrößen und anderweitigen Nutzungskonzepten bekannt sind, handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan ohnehin um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan, der keine näheren Vorgaben über die (Mindest-)Anzahl der Wohneinheiten macht.

Im Rahmen der parallellaufenden FNP-Änderung wird zudem auf Basis des SRK eine „Energie- und Klimastrategie für das Wohngebiet ‚Alter Ortskern Niedervellmar‘“ erstellt, die somit zur Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung wird.

4.4 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

Gemäß Landschaftsplan des Zweckverband Raum Kassel (Stand 30.03.2007) befindet sich der Planbereich im Landschaftsraum (LSR) Nr. 14 „Vellmar-Besiedelter Bereich“.

Das Leitbild/Ziel ist eine sinnvolle Nachverdichtung unter Wahrung privater und öffentlicher Freiräume; hierbei soll möglichst eine adäquate Nachnutzung leerstehender Gebäude und Hofstellen erfolgen. Alte Ortskerne werden in ihren Strukturen weitgehend erhalten und tragen so zur Wahrung des Ortsbildes bei. Grünzüge und kleinklimatisch wichtige Bereiche werden geschützt und entwickelt.

Karte Realnutzung (Planteil Nordost):

In der Realnutzungskarte wird der gesamte Planbereich als „Alter Ortskern; Dorfgebiet“ dargestellt. Südlich des Betrachtungsraumes befinden sich markante Baumreihen entlang der Ihringshäuser Straße. Nördlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die Ahne. Des Weiteren wird ein Ufergehölzsaum im nördlichen Bereich dargestellt.

Karte Kulturlandschaft (Planteil Nordost):

In der Karte Kulturlandschaft und Naturschutz wird der Geltungsbereich als „baulich geprägte Fläche“ dargestellt. Die Karte zeigt das Plangebiet fälschlicherweise vollständig innerhalb einer Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt. Gemäß der Kartenansicht des Landesamts für

Denkmalpflege Hessen befindet sich das Plangebiet nur teilweise innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage. Weiterhin zeigt die Karte Kulturlandschaft und Naturschutz das Plangebiet teilweise innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

Karte Freizeit, Erholung und Landschaftsbild (Planteil Nordost):

In der Karte Freizeit, Erholung und Landschaftsbild werden die Flächen des Plangebietes als „baulich geprägte Fläche“ ausgewiesen. Der nördlich gelegene Weg wird als „Radweg“ dargestellt. Weiterhin wird die Ihringshäuser Straße als „Radweg“ und „Hauptwanderweg“ dargestellt.

Karte Maßnahmen (Planteil Nordost):

In der Maßnahmenkarte ist die Fläche des Geltungsbereiches als „baulich geprägte Fläche“ dargestellt. Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Fläche, die als „Klimafunktionsfläche“ ausgewiesen ist.

4.5 Klimafunktionskarte

Die Klimafunktionskarte 2019 des Zweckverband Raum Kassel zeigt das Plangebiet vorrangig mit einer moderaten Überwärmung an. Diese Flächen werden als Stadtklima mit dichter Bebauung, hohem Versiegelungsgrad, wenig Vegetation in den Freiräumen sowie Belüftungsdefiziten beschrieben. Im nördlichen Bereich wird das Plangebiet teilweise mit einem Überwärmungspotential ausgewiesen. Diese Flächen werden als Vorstadtklima mit versiegelten Flächen, aber mit viel Vegetation in den Freiräumen und einer größtenteils ausreichenden Belüftung beschrieben. Das Plangebiet befindet sich zudem innerhalb einer großflächigen Luftleitbahn. Im Bebauungsplan wird daher auf eine vollständige Ausnutzung der Orientierungswerte der BauNVO verzichtet, sodass ein gewisser unbebauter Bereich, und auch Grünanteil, im Plangebiet entstehen bzw. beibehalten werden kann. Durch entsprechende Maßnahmen wie Anpflanzungen und Dachbegrünung soll zudem eine Verbesserung der klimatischen Bestandssituation erwirkt werden.

Abb. 3: Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte 2019 des ZRK



4.6 Überschwemmungsgebiet

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen, mit Ausnahme des südwestlichen Geltungsbereichs, innerhalb des für die Ahne amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes gem. § 76 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100). Die Überschwemmungsgebietsverordnung verweist auf die geltenden gesetzli-

4.7 Gewässerrandstreifen

Der Bebauungsplan grenzt im Norden an das Gewässer „Ahne“ (GWZ 42954, Gewässer 2. Ordnung) und liegt somit teilweise in dessen Gewässerrandstreifen. Gemäß § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 23 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) beträgt die Breite des Gewässerrandstreifens im Innenbereich 5 Meter. Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Er umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Die Breite des Gewässerrandstreifens bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit einer ausgeprägten Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante (§ 38 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz [WHG]).

Gemäß § 38 Abs. 4 WHG ist im Gewässerrandstreifen folgendes verboten:

- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen;
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Gemäß § 23 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind darüber hinaus verboten:

- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Pflanzenschutzmittel zur Verhütung von Wildschäden, in einem Bereich von vier Metern; § 38 Abs. 2 Satz 2 des WHG gilt entsprechend,
- das Pflügen in einem Bereich von vier Metern ab dem 1. Januar 2022; § 38 Abs. 2 Satz 2 des WHG gilt entsprechend,
- die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften.
- Nach § 38 Abs. 5 WHG kann die zuständige Behörde von einem Verbot nach § 38 Abs. 4 WHG und § 23 Abs. 2 Nr. 1 - 3 HWG eine widerrufliche Befreiung erteilen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Maßnahme erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führt.

Für die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücksflächen bedarf es neben der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Gewässerbenutzung ebenfalls einer wasserrechtlichen Genehmigung für das Einleitbauwerk. Je nach Art und Umfang des Einleitbauwerkes ist dies eine genehmigungspflichtige Anlage in, an, über und unter oberirdischen Gewässern im Sinne des § 36 Abs. 1 WHG.

4.8 Luftreinhalte- und Aktionsplan Ballungsraum Kassel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 liegt im Untersuchungsgebiet der im Oktober 2019 in Kraft getretene 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel. Auf der Grundlage des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist Kassel mit den angrenzenden Städten und Gemeinden aufgrund seiner Einwohnerzahl, Einwohnerdichte und Fläche als 'Ballungsraum Kassel' definiert. Die großräumlich-geologische Beckenlage bedarf in Verbindung mit der hohen Emissionsdichte und häufig auftretenden Inversionswetterlagen einer besonderen Vorsorge bei der Vermeidung von hohen Luftschadstoffemissionen.

Im Planwerk werden unter *Kapitel 7.2 Lokale Maßnahmen* aufgeführt, die maßgeblich zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im Ballungsraum beitragen sollen. Hierbei wurden insbesondere die beiden Hauptemittentengruppen ‚Verkehr‘ und ‚Heizanlagen‘ analysiert. Im Ergebnis werden u.a. regional übergreifende Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung und zur Förderung von umweltverträglichen Mobilitätsangeboten, sowie Maßnahmen zur energetischen Sanierung von Gebäuden und zur Beschränkung von bestimmten Heizanlagen aufgeführt.

Als Beitrag zu Minderung der Feinstaubbelastung durch Kfz-Verkehr kann der Einbezug und die geplante Nutzung bestehender Verkehrsverbindungen sowie die Erschließung des Gebiets über den innerörtlichen Verkehr angesehen werden.

4.9 Denkmalschutz

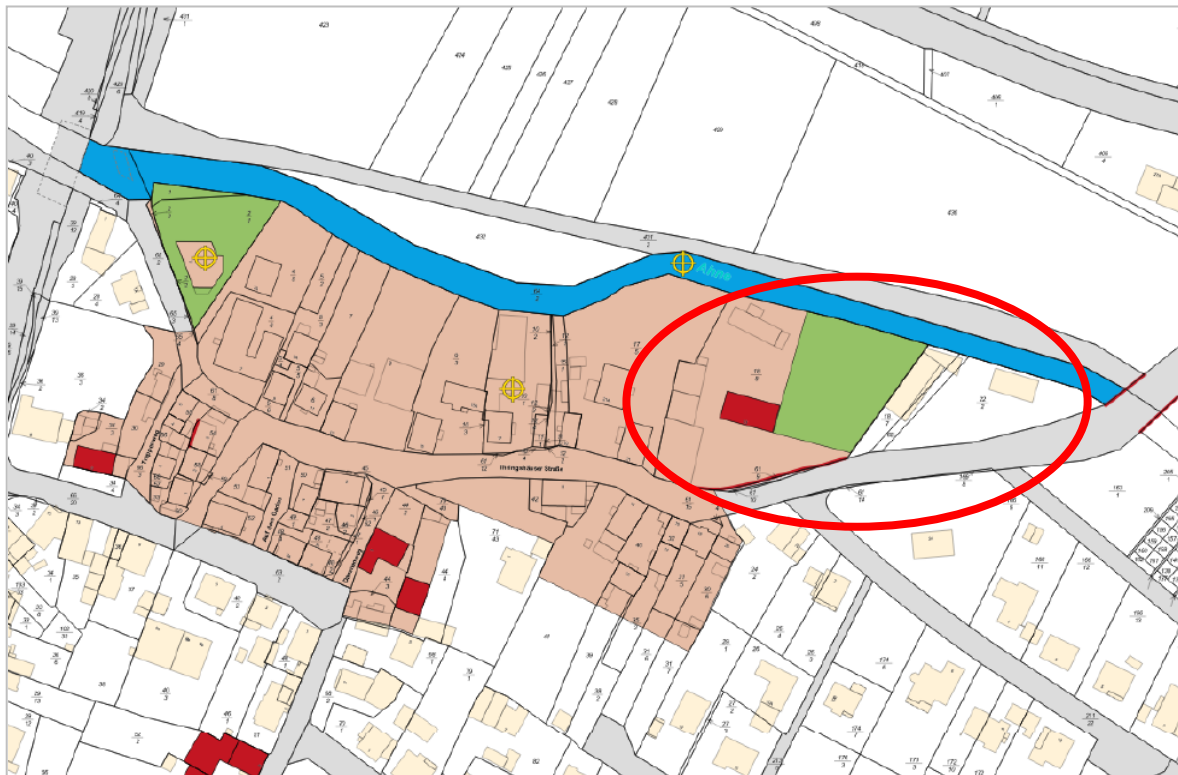
Der Geltungsbereich befindet sich zum Teil innerhalb des historischen Ortskerns Niedervellmar, welcher als ein Kulturdenkmal (Gesamtanlage) nach § 2 Abs. 3 HDSchG eingetragen ist. Dieser wird im Norden durch das Gewässer der Ahne, im Westen durch die Bebauung der Frommershäuser Straße, im östlichen und südlichen Bereich durch die Ihringshäuser Straße sowie dem Dammweg begrenzt.

Der südlich der Ahne entstandene Ortskern trägt die Merkmale eines Weilerdorfs. Dessen Gehöfte und Baulichkeiten sind nicht planmäßig angelegt. Als ältester Siedlungsbereich in Niedervellmar ist der Bereich um den Straßenzug Auf dem Gaden anzunehmen, aufgrund von mittelalterlichen Mauerfundamenten, die auf einen ehemaligen Wehrkirchhof hinweisen.

Der nördliche Verlauf der Gesamtanlage wird durch den Flusslauf der Ahne begrenzt. Im östlicher und südlicher Richtung bilden die Ihringshäuser Straße sowie der Dammenweg (bis zur Höhe der Hofanlagen Nr. 2, 10) eine Grenze. Die Fortsetzung der Gesamtanlage bildet die südliche Bebauung der Obervellmarschen Straße bis zur Höhe der Häuser Nr. 18 und 19. Die Bebauung der Frommershäuser Straße bis zur Ahne bildet die westliche Grenze des historischen Ortskerns. Die ältesten erhaltenen Gebäude sind die Hofanlagen entlang der Ihringshäuser, der Kasseler und der Frommershäuser Straße. Die Gebäudesubstanz geht in diesem Bereich in die Mitte des 17. Jahrhunderts zurück. Zeitlich folgen die Hofanlagen am Dammenweg, Auf dem Gaden und im Treppenweg. Zu erwähnen bleibt, dass die Grundrissentwicklung des Ortskerns von der sternförmigen Wegekreuzung der Frommershäuser, der Kasseler und Ihringshäuser Straße beeinflusst wurde. Durch den Ausbau der Kasseler Straße wurde der Ortskern im 20. Jahrhundert in Ober- und in Unterdorf zerschnitten.

Die in der beschriebenen Ausdehnung genannte Gesamtanlage ist nach § 2 Abs. 2 HDSchG aus geschichtlichen Gründen schützenswert.

Abb. 5: Darstellung des Denkmalschutzbestands



Im Geltungsbereich selbst befindet sich das Gebäude mit der Hausnummer. 23, welches als Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG eingetragen ist. Das Gebäude stammt aus dem 18. Jahrhundert, besitzt ein traufständiges Satteldach und ist Teil einer Hofanlage. Derzeit wird dieses durch einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb genutzt. Im Zuge der Planung soll das Gebäude erhalten und für Wohnnutzung umgenutzt werden. Der straßenseitige Zaun wird ebenfalls erhalten. Die im Westen angrenzenden Gebäude der Hofanlage, gehören zu der nach § 2 Abs. 3 HDSchG geschützten Gesamtanlage. Der Abriss dieser Nebengebäude im Zuge der Neuplanung wurde bereits von der Denkmalschutzbehörde in Aussicht gestellt. Bei einem Gebäude besteht kurzfristiger Handlungsbedarf bzgl. Einsturzgefahr. Die Bauaufsicht ist informiert. Ein entsprechender Abrissantrag wird aktuell vorbereitet.

Im Osten grenzt eine Grünfläche an die Gesamtanlage an, welche ebenfalls als Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 3 HDSchG eingetragen ist. Zurzeit ist diese Fläche jedoch vom ansässigen Garten- und Landschaftsbaubetrieb in Benutzung und wird als für diese Zwecke als Lager- und Abstellflächen verwendet.

Das in traufständiger Position errichtete klassizistische Fachwerkwohnhaus ist Teil einer Hofanlage aus der Mitte des 18. Jahrhunderts. Die großzügigen Freiräume lassen feudalen Charakter der Nutzung durch einen Grundherrn vermuten. Auf niedrigem Bruchsandsteinsockel in zweigeschossiger Rähmbauweise mit ursprünglich umlaufenden Geschossüberstand steht das großformatige Gebäude unter einem Satteldach. Unter den Putzflächen ist ein größtenteils intaktes und original erhaltenes Fachwerkgefüge zu vermuten. Im 19. Jahrhundert wurde das Gebäude wohl nach Westen um einige Gefache erweitert. Im Dach sind Dachgauben in Schweifbogenform eingearbeitet, die klassizistische zweiflügelige Eingangstür mit halbrundem Oberlicht und ein Großteil der Fenster hat sich erhalten.

Östlich des Gebäudes erhaltener Gartenteil mit Obstbäumen. Dieser geht in seiner Anlage auf die Erbauungszeit zurück und trägt die typischen Merkmale eines klassizistischen Obstgartens. Der schmiedeiserne Zaun, der das Anwesen mit Garten einfasst, stammt aus der Mitte des 19. Jahrhunderts.

Als Abschluss der historischen Bebauung des Dorfkerns von städtebaulicher Bedeutung. Durch seine Dimensionierung setzt sich das Gebäude von der sonstigen Bebauung des Orts ab und ist daher von ortsgeschichtlichem Interesse.

4.10 Altlasten

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

Das Regierungspräsidium Dez. 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz teilte in seiner Stellungnahme vom 21.07.2025 mit, dass in der beim HLNUG geführten Altflächen-datei des Landes Hessen (FIS AG) Informationen über Altflächen (Altablagerungen/Altstandorte) sowie Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen vorgehalten werden, soweit diese von den Kommunen im Rahmen ihrer gesetzlichen Pflichtaufgaben gemeldet oder der zuständigen Behörde auf sonstigem Wege übermittelt wurden.

Nach entsprechender Recherche in dem vorliegenden Datenbestand des Fachinformationssystems Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) ist festzustellen, dass für den Planungsraum folgender Eintrag besteht:

ALTIS-Nummer	633.026.020-001.048
Arbeitsname	Ehem. Baubetrieb Jakobi
Status	Adresse / Lage überprüft (validiert)
Flächenart	Altstandort
Straße	Ihringshäuser Straße 25
UTM-Ost	533662
UTM-Nord	5689484
max. WZ-Klasse	4

Gemäß Altflächen-datei wurde auf der Fläche ein Bauunternehmen (Hoch- und Tiefbau) betrieben. Weitere Angaben sind nicht in der Altflächen-datei enthalten. Der Altstandort ist gemäß dem „Branchenkatalog zur Erfassung von Altstandorten“ (HLNUG, Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4) in Branchenklassen (s. o. WZ-Klasse) eingeordnet. Die Branchenklasse spiegelt die mögliche Gefahr wider, welche von einem Altstandort ausgehen kann, sollte es beim Betrieb zu Untergrundverunreinigungen gekommen sein. Die Einstufung des Gefährdungspotentials erfolgt von „sehr gering“ (Klasse 1) bis „sehr hoch“ (Klasse 5).

Der o. g. Altstandort ist gemäß dem „Branchenkatalog zur Erfassung von Altstandorten“ in die Branchenklasse **4** eingeordnet, somit wird für diese Standorte ein **hohes** Gefährdungspotential für die Umwelt abgeleitet. Nähere Informationen oder Untersuchungsergebnisse zu dem Grundstück, die eine altlastenfachtechnische Beurteilung oder die einen konkreten Altlastenverdacht begründen könnten, liegen dem Regierungspräsidium Dez. 31.1 nicht vor. Somit kann nur die allgemeine Aussage getroffen werden, dass aufgrund der Vornutzung der Fläche Untergrundverunreinigungen nicht abschließend ausgeschlossen werden können.

4.11 Bombenabwurfgebiet

Das Regierungspräsidium Darmstadt teilte in seiner Stellungnahme vom 09.05.2025 mit, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder ergeben hat, dass sich das Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Bau- maßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampf- mittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Be- ginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grund- stücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingrei- fende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfol- gen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonsti- gen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbau- achse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom An- tragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Ei- gentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

4.12 Amtlicher Katasterplan

Zur Wahrung der Übersichtlichkeit sowie zur Gewährung der Lesbarkeit wurde auf der Planurkunde auf die Darstellung der bestehenden, aber für den Rückbau vorgesehenen Gebäude verzichtet. Daher wird nachfolgend als Ergänzung die amtliche Katastergrundlage inkl. der für den Abriss vor- gesehenen Bestandsgebäude dargestellt.



5 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze

Art der baulichen Nutzung

Das geplante Baugebiet wird gemäß den vorgesehenen Planungen und zur geordneten städtebaulichen Entwicklung innerörtlicher Flächen als *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt. Um den umgebenden Gebietscharakter gerecht zu werden, ist jedoch die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässige Ausnahme 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.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich - neben der städtebaulichen Zielsetzung einer baulichen Verdichtung - ebenso an der ökologischen Zielsetzung des flächensparenden Bauens. Die Vorgaben zur maximal zulässigen Grundflächenzahl liegen mit GRZ 0,4 nach BauNVO innerhalb der Orientierungswerte gemäß BauNVO für allgemeine Wohngebiete und ermöglichen eine ortsangepasste bauliche Ausnutzung durch Hochbauten.

Der Wert der maximalen Überschreitung der Grundflächenzahl für Stellplätze und Nebenanlagen usw. beträgt GRZ 0,7. Damit entspricht die Festsetzung nicht den Orientierungswerten nach BauNVO. Eine Überschreitung ist an dieser Stelle aber notwendig, da insbesondere die notwendigen Stellplätze (gem. Stellplatzsatzung), sonstige Nebenanlagen sowie Erschließungswege ermöglicht werden sollen. Alternativen, die zu einer Verringerung der Versiegelung führen würden, sind auf dem Grundstück nicht möglich.

Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe erfolgt in einer städtebaulich verträglichen Einfügung in Anlehnung an den umgebenden baulichen Bestand. Die Trauf- und Firsthöhen werden in NHN-Höhen, dem amtlichen Höhenbezugssystem, angegeben. Zum besseren Verständnis werden die Höhen erläuternd mit realen Maßangaben versehen. Diese beziehen sich auf das aktuelle Geländenniveau.

Bauweise, Baugrenze

Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, so dass Hochbauten mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten sind. Für eine Anpassung der Planung an den umgebenden Gebietscharakter dürfen die Gebäude eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Der Grenzabstand zu den benachbarten Grundstücksflächen wird eingehalten.

Die festgesetzte Baugrenze (Baufeld) gibt größtenteils eine straßenseitige Orientierung der Baukörper vor, so dass im rückwärtigen Bereich der Ahne ein größerer Gartenbereich entsteht, der der Durchgrünung des Gebietes dienlich ist und einen positiven Effekt auf das Mikroklima entlang des Gewässers hat. Im Bereich der Baumreihe im Südwesten des Plangebiets wird ein Abstand von 10 m zur Grundstücksgrenze eingehalten. Dies dient zum Schutz und Erhalt der vier großkronigen Bäume.

5.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes erfolgt über die im Süden angrenzende Ihringshäuser Straße. Pkw- sowie Fahrradabstellplätze sind oberirdisch auf dem Grundstück vorgesehen. Die Größe, Gestaltung und Anzahl der Kfz-Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Vellmar; die Anforderungen an die Fahrradabstellplätze sind der entsprechenden Verordnung der Landes Hessen zu entnehmen.

5.3 Grünordnung

Private Grünfläche

Im Bebauungsplan wird im Nordwesten eine private Grünfläche festgesetzt. Die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb der privaten Grünfläche ist unzulässig. Es soll zum einen entlang der Ahne eine zusammenhängende Garten- / Grünfläche entstehen, die dem Gewässerrandstreifen entspricht und dessen Schutz dienlich ist; zum anderen durch die Ausweisung der privaten Grünfläche nordwestlich des Bestandsgebäudes Hsnr. 23 als Wiederaufnahme der denkmalschutzrechtlich ausgewiesenen Grünfläche nordöstlich des Bestandsgebäudes gelten. Innerhalb der Grünfläche ist zudem der Retentionsraumausgleich für die Überbauung im Überschwemmungsgebiet der Ahne vorgesehen.

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die durch die vorliegenden Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur- und Landschaftshaushalt sollen durch geeignete Maßnahmen abgemildert oder verbessert werden. Die Maßnahmen haben das Ziel projektbedingte ökologische Auswirkungen zu minimieren, die Wärmebildung zu beschränken sowie Wasserverunreinigung zu verhindern.

Dachflächenmaterialien

Zum Schutze vor schädlichen Einträgen aus Schwermetallionen in den Wasserkreislauf sind Dach- eindeckungen 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.

Dachbegrünung

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

Oberflächenbefestigungen

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.

Entwicklung eines fließgewässertypischen Uferstreifens

Aufgrund des angrenzenden Gewässers „Ahne“ an das Plangebiet soll als Pufferzone zur Bebauung ein fließgewässertypischer Uferstreifen entstehen. Dafür werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20

BauGB festgesetzt. Durch den Erhalt sowie punktuellen Neuanpflanzungen von Gehölzen entlang des Uferbereichs soll die Böschung der Ahne stabilisiert, die Wasser- und Luftqualität verbessert sowie die Artenvielfalt gestärkt werden. Die Ufergehölze sind mit der OWB abzustimmen und in ihrer Art, Menge und Dichte so zu wählen, dass auf das Überschwemmungsgebiet der Ahne keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Anpflanzen von Sträuchern

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche soll eine geschlossene Gehölzpflanzung aus Sträuchern angelegt werden. Diese dient, neben dem gestalterischen Aspekt, zu einem Mindestmaß an Durchgrünung und Abpufferung von Klimaextremen bei. Das Anpflanzen von Sträuchern trägt zudem zur Stärkung der Artenvielfalt bei und kann gemäß artenschutzrechtlicher Habitatpotentialanalyse insbesondere der Haselmaus als Nahrungs- und Lebensraum dienen.

Erhalt von Laubbäumen

Innerhalb des Plangebietes sind die als zu erhalten festgesetzten Bäume zu schützen, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Baumreihe an der Ihringshäuser Straße im Süden des Plangebietes ist ein ortsbildprägendes, städtebauliches Element und soll somit nachhaltig gesichert werden. Weiterhin trägt diese zur Begrünung und Verschattung entlang des Straßenraumes bei. Die großkronige Trauerweide im Osten des Plangebietes ist ebenfalls ein ortsbildprägendes Element und somit nachhaltig zu sichern.

5.4 Fahr- und Leitungsrecht

Innerhalb des nördlichen sowie östlichen Bereich des Geltungsbereiches wird ein Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Vellmar ausgewiesen. Das Leitungsrecht dient der Sicherung der Entsorgung des Schmutzwassers im Plangebiet sowie angrenzender Grundstücke. Es umfasst auch den Bereich der jeweiligen Schutztrassen. Das Fahrrecht dient der Erschließung des Leitungsträgers für Wartungs-, Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen am Kanal. Es sind stets die Pflanzbestimmungen im Nahbereich von Kanal- und Leitungstrassen zu deren Schutz zu beachten. Die Schutzbestimmungen sind mit dem Leitungsträger abzustimmen. Die Überbauung durch Hochbauten (insbesondere Stützen und Fundamente) ist unzulässig. Eine Überbauung des Kanals durch oberirdische Stellplätze sowie Carports ist beispielsweise zulässig, sodass eine entsprechende Nutzung bzw. Wartung des Kanals durch den Leitungsträger gewährleistet werden kann.

5.5 Hochwasserschutz

Wie im Kapitel 4.6 dargelegt, befinden sich die Flächen des Geltungsbereiches teilweise innerhalb des für die Ahne amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100).

Für die betreffenden Bereiche sind bauliche Entwicklungen im Zulässigkeitsrahmen der vorliegenden Festsetzungen nur genehmigungsfähig, sofern sie insbesondere die betreffenden Schutzvorschriften nach § 78 Abs. 2 sowie 3 WHG berücksichtigen:

„Die zuständige Behörde kann ... die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn

- 1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,*
- 2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,*
- 3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,*
- 4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,*
- 5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,*
- 6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,*
- 7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,*
- 8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und*
- 9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.*

Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 Nummer 3 bis 8 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

- 1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,*
- 2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und*
- 3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.“*

Diese gesetzlich vorgeschriebenen Schutzvorschriften werden wie folgt berücksichtigt:

Es bestehen keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bzw. können nicht geschaffen werden.

Zur Umsetzung der städtebaulich formulierten Zielsetzung, das Wohnraumangebot in Niedervellmar zu stärken, besteht die Anforderlichkeit einer baulichen Entwicklung des konkreten Plangebietes. Die Stadt Vellmar verfügt selbst über keine kommunalen Grundstücke mehr, die für Wohnungsbau geeignet wären. Das Zurückgreifen auf private Grundstücke bzw. Eigentümer mit entsprechenden Entwicklungsabsichten ist daher unabdingbar. Potentielle andere Grundstücke und / oder Privatinteressen existieren gegenwärtig nicht.

Das neu auszuweisende Gebiet grenzt unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet an.

Dem Belang wird in vollen Umfang Rechnung getragen. Die vorgesehene Wohnbaulandentwicklung findet in direkter Nachbarschaft zu, innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, bereits

ausgewiesenen Wohngebieten statt (BPlan Nr.22; gegenüberliegend an der Ihringshäuser Straße und entlang der Straße Schäferweg). Zudem ist das gesamte Quartier vorrangig durch Wohnnutzungen im Bestand geprägt, sodass die geplanten Wohnnutzungen unmittelbar von entsprechenden Wohngebieten umgeben sind.

Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden sind nicht zu erwarten.

Aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes wurden zur Vermeidung von erheblichen Sachschäden sowie zum Umgang mit einer Potentialgefährdung für Leib und Leben planungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach ist hochwasserangepasst zu bauen, indem die Errichtung des Erdgeschossfußbodens sowie von Heizanlagen/Haustechnikräumen einschließlich aller Zugänge, Fenster, Lichtschächte und sonstigen Öffnungen erst ab einer Höhenlage von mindestens 172,60 m ü.NHN zulässig ist. Hierdurch wird ausgeschlossen, dass ein Einsturz oder Auftrieb des Volumenkörpers der Bebauung im Hochwasserfall durch einwirkende Wassermassen auf die Außenwände bzw. auf die Gründungsverhältnisse stattfinden kann und die Tragwerksstruktur substantiell geschädigt wird. Die vorgegebene Mindesthöhenlage berücksichtigt hierbei die bekannte Höhenmarke des HQ100 und berücksichtigt einen minimalen zusätzlichen Aufschlag für ein Extremhochwasser.

Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes dürfen nicht nachteilig beeinflusst werden.

Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes werden nach Realisierung der Planung nicht nachteilig beeinflusst. Vielmehr wird voraussichtlich ein positiver Beitrag zu Hochwasserabfluss geleistet. Durch Gebäudeabriss und Entsiegelungen im Bestand sowie Hochbau und insbesondere wasserdurchlässiger Befestigungen in der Planung ist es vorgesehen, dass ein gewisses Retentionsvolumen dem Gewässer wieder zur Verfügung gestellt werden kann.

Die Hochwasserrückhaltung darf nicht beeinträchtigt werden und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum ist auszugleichen.

Im Plangebiet sind für höhenmäßige Veränderungen der Geländehöhe, für Hochbautätigkeiten sowie für sonstige bauliche Eingriffe innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes Retentionsmaßnahmen zum Ausgleich für verlustgängige Stauraumvolumen vorzusehen. Gemäß Festsetzung hat der entsprechende Ausgleich innerhalb des Plangebietes stattzufinden. Hierfür erforderliche Geländeänderungen sind allgemein zulässig.

Der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum ist umfang-, funktions- und zeitgleich auszugleichen (§ 78 Abs. 5 Nr. 1a WHG). Da es sich bei dem vorliegenden Bauleitplan um einen klassischen Angebotsbebauungsplan handelt, welcher fristlos Gültigkeit entfaltet, ist aktuell nicht bekannt, in welchem Umfang bauliche Eingriffe, und damit verbunden Eingriffe in den Retentionsraum einhergehen. Der Sachverhalt ist dementsprechend im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu ermitteln und mit der Oberen Wasserschutzbehörde, Regierungspräsidium Kassel, Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel abzustimmen.

Der bestehende Hochwasserschutz darf nicht beeinträchtigt werden.

Es werden im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung keine erkennbaren Umstände begründet, welche sich nachteilig auf den bestehenden Hochwasserschutz auswirken; im Hinblick der Bestandsverhältnisse des bisher nicht-hochwasserschutzangepassten baulichen Bestandes, wird vielmehr von einer Verbesserung des allgemeinen Hochwasserschutzes ausgegangen.

Keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger.

Für die Ober- und Unterlieger sind keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar, da direkt auf dem Grundstück, entlang der Ahne, der entsprechende Retentionsraumausgleich geschaffen werden soll, sodass keine Verschlechterung der Abfluss- und Rückhalteverhältnisse entstehen wird. Für jeden Unterlieger besteht im Allgemeinen eine Potential-Gefährdung durch Treibgut usw.. Weitergehend wurde ergänzend festgesetzt, dass es auch für die Pflanzungen von Sträuchern und Bäumen einer wasserrechtlichen Zulassung bedarf, wenn diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes entgegenstehen. Das ist nicht der Fall, wenn durch die hydraulische Berechnung nachteilige Wirkungen im Hochwasserfall ausgeschlossen werden können.

Beachtung der Belange der Hochwasservorsorge und hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben

In Ergänzung der voran geführten Erörterungen wurde zusätzlich festgesetzt, dass innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden darf. Heizölverbraucheranlagen sind gemäß § 78c Abs. 1 WHG allgemein unzulässig. Technische Anlagen in denen wassergefährdende Stoffe verwendet werden sind oberhalb einer Höhe von 172,60 m ü. NHN anzuordnen.

5.6 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen mit dem Ziel einer ortsbildverträglichen städtebaulichen Einfügung am Standort. Die gestalterischen Vorgaben dienen insbesondere der Integration der Neubauten in den historischen Ortskern sowie der Gesamtanlage des Denkmalschutzes.

Zudem führen die Festsetzungen zu einer Begrenzung des Versiegelungsgrades der Oberflächen sowie zu einer Reduzierung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Boden. Insgesamt soll ein günstiges Verhältnis zwischen Bebauung und Grünstrukturen erreicht und der Artenschutz gestärkt werden.

5.7 Hinweise

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

6 VER- UND ENTSORGUNG

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Ihringshäuser Straße verfügbar. Der Geltungsbereich ist versorgungstechnisch erschlossen, wird aber der Planung entsprechend ange-

passt werden müssen. Die Standorte für Versorgungsanlagen und der Trassenverlauf der Versorgungsleitungen sind nach dem zukünftigen Leistungsbedarf zu ermitteln.

KASSELWASSER teilte in ihrer Stellungnahme vom 14.08.2025 mit, dass in der Ihringshäuser Straße entlang des Grundstückes zwei Kanäle – ein Mischwasserkanal in DN 400 und ein größeren Entlastungskanal/Regenwasserkanal in DN 1200 – liegen. Beide Kanäle liegen etwa in der gleichen Tiefe, sodass eine Anbindung des Baugebietes an den Mischwasserkanal in der Ihringshäuser Straße aufgrund der dann notwendigen Kreuzung des Regenwasserkanals in Freigefälle nicht möglich sein wird.

Eine Schmutzwasseranbindung des Baugebietes erfolgt demnach am besten an den auf privaten Grundstücken verlaufenden Mischwasserkanal. Das Regenwasser kann nicht in dem vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden und sollte auf dem Grundstück bleiben oder in die Ahne eingeleitet werden.

Das auf dem Plangebiet anfallende Regen- sowie Schmutzwasser ist gemäß Wasserhaushaltsgesetz getrennt abzuleiten. Es ist zu empfehlen, dass die Ableitung von Niederschlagswasser auf einem Abfluss von 3 l/(s*ha) begrenzt wird. Entwässerungskonzepte der Bereiche sind frühzeitig mit KASSELWASSER abzustimmen.

Die EAM Netz GmbH teilte in ihrer Stellungnahme vom 24.07.2025 mit, dass die Stromversorgung des ausgewiesenen Baugebietes im Straßenbereich angeschlossen werden würde. Je nach Leistungswunsch ist der Direktanschluss an vorbeilaufenden Kabeln möglich.

Weiterhin teilte die EAM Netz GmbH mit, dass die bisherigen Bestandsgebäude auch an das öffentliche Gasversorgungsnetz angeschlossen sind. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen, insbesondere höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind zwingend mit der EAM Netz GmbH abzustimmen. Zudem ist das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen der EAM Netz“ in der jeweiligen aktuellen Fassung zu beachten.

Der Landkreis Kassel, Fachbereich 63 Bauen und Umwelt teilte in seiner Stellungnahme vom 29.07.2025 mit, dass eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung (Grundsicherung) gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1 in Abhängigkeit der GFZ zu planen ist. Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 Nr. 5 Abs. 3 ist der größere Wert für den Löschwasserbedarf maßgebend, wenn die baulichen Anlagen in mehrere Spalten der Tabelle 1 eingeordnet werden kann.

Zudem teilte der Landkreis Kassel mit, dass der Löschwasserbedarf im Umkreis von 300 m zu den Objekten zur Verfügung stehen (Löschbereich) muss. In unmittelbarer Nähe zum Objekt (unter 75 m) sollten für Erstmaßnahmen der Feuerwehr, z. B. für das Retten von Menschenleben, mindestens 48 m³/h (800 l/min) vorhanden sein. Die Abstände von Löschwasserentnahmestellen (Hydranten, Löschwasserbehälter etc.) sollten unter 150 m angeordnet sein. Weiterhin darf der Fließdruck bei max. Löschwasserentnahme 2,5 bar nicht unterschreiten.

7 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

Durch die Lage des Plangebiets besteht eine optimale Anbindung an das örtliche Straßen-, Fuß- und Radwegenetz sowie an den ÖPNV.

In unmittelbarer Nähe existieren Bushaltestellen (*Vellmar Niedervellmar Friedhof und Vellmar Niedervellmar Mitte*), die von den Linien 41 und 44 angefahren werden.

Die Buslinie 41 ermöglicht Richtung Vellmar Stadtmitte an der Haltestelle „Vellmar Stadtmitte“ den Umstieg in die Straßenbahnlinie 1 (Richtung Wilhelmshöhe); Richtung Ihringshäuser Straße bietet sie die Möglichkeit an der Haltestelle „Ihringshäuser Straße“ in die Straßenbahnlinie 3 (Richtung Mattenberg) umzusteigen.

Des Weiteren ermöglicht die Buslinie 44 Richtung Holländische Straße an der Haltestelle „Holländische Straße“ den Umstieg in die Straßenbahnlinie 1 (Richtung Wilhelmshöhe), 5 (Richtung Baunatal) sowie in die RegioTram.

Außerdem befindet sich der Bahnhof Niedervellmar mit regionalen und überregionalen Verbindungen im Umkreis von einem Kilometer. Vom Bahnhof Niedervellmar besteht eine direkte Verbindung zum Kasseler Hauptbahnhof.

8 BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ

Bodenordnung

Die Flächen des Plangebietes befinden sich in Privatbesitz. Vor Bebauung ist ggf. eine Grundstücksneuordnung unter Anwendung eines Bodenordnungsverfahrens nach § 45 ff Baugesetzbuch erforderlich.

Flächenbilanz

Der ca. 6.257 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 setzt sich wie folgt zusammen:

Allgemeine Wohngebiete – WA		
- überbaubar durch Hochbauten (GRZ 0,4)	ca.	1.889 m ²
- zzgl. Überschreitung (GRZ 0,7)	ca.	1.416 m ²
- nicht überbaubar, Gartenflächen (mind. 30%)	ca.	1.416 m ²
<i>davon Anpflanzfläche</i>	ca.	59 m ²
Baugebiet, gesamt		4.721 m²
Private Grünfläche,	ca.	1.536 m ²
<i>davon Anpflanzfläche</i>	ca.	20 m ²
<i>davon Maßnahmenfläche</i>	ca.	687 m ²
Private Grünflächen, gesamt		1.536 m²
Gesamt		6.257 m²

Bearbeitung:



Kassel, den

gez. Schwarzer

Lena Schwarzer
M. Sc. Stadtplanung

gez. Wockenfuß

Josefine Wockenfuß
M. Sc. Stadtplanung

Aufstellung:



**Stadt
Vellmar**

Vellmar, den

Manfred Ludewig
Bürgermeister