

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG DER STADT NIEDENSTEIN

BEBAUUNGSPLAN NR. 8 W „Auf der Hardt“,

Bekanntmachung der Aufstellung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

I. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niedenstein hat in öffentlicher Sitzung am 14.11.2024 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 W „Auf der Hardt“ in der Gemarkung Wichdorf (Niedenstein) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

II. Geltungsbereich, Ziel und Zweck der Planung

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes ist ca. 4,46 ha groß und 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:

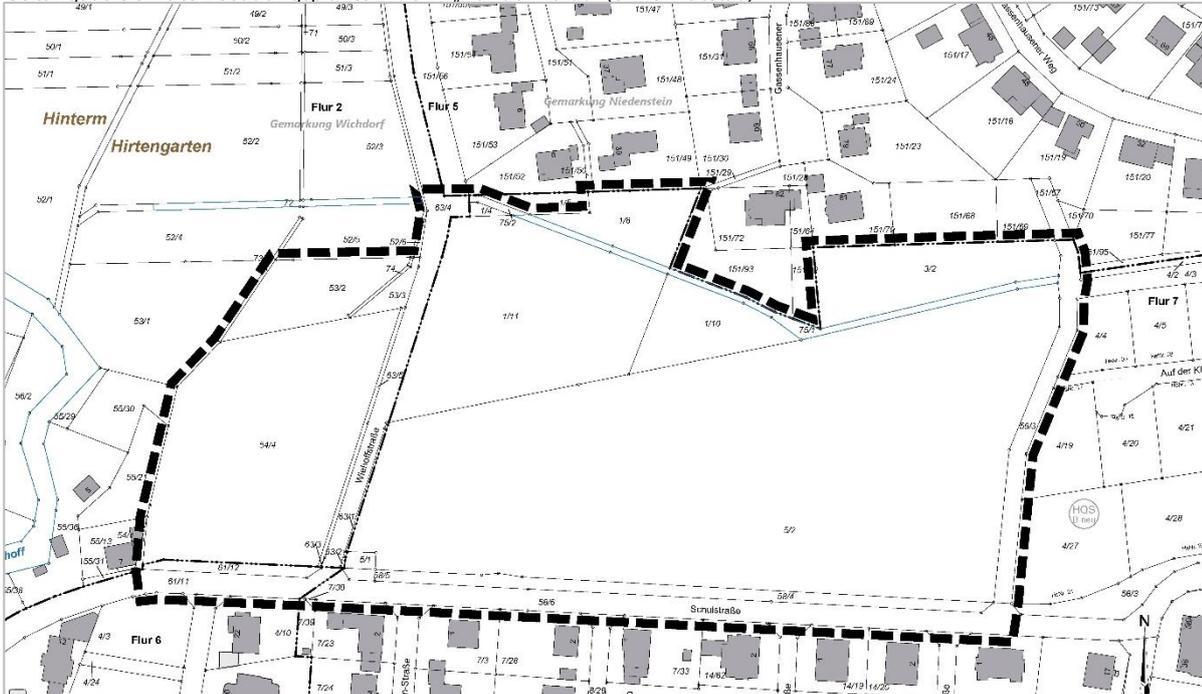
61/11 (tlw.), 61/12

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

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist aus der nachfolgenden Karte ersichtlich.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 W „Auf der Hardt“ (ohne Maßstab)



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 gesamtträumlichen 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. Da sich der zu überplanende Bereich im planungsrechtlich definierten Außenbereich befindet, ist als planungsrechtliche Voraussetzung die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) 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.

III. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Des Weiteren hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niedenstein in öffentlicher Sitzung am 14.11.2024 die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 8 W „Auf der Hardt“ im sogenannten Regelverfahren beschlossen.

Daher wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB den Bürgerinnen und Bürgern die Gelegenheit gegeben, sich frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren; zugleich besteht Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Hierzu liegen die Planunterlagen (Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, Stand: 26.03.2025) in der Zeit

vom 03.04.2025 bis einschließlich 09.05.2025

im Rathaus der Stadt Niedenstein, Obertor 8, 34305 Niedenstein während der allgemeinen Dienststunden

| | |
|------------|--|
| Montag | 08:30 Uhr – 12:30 Uhr 14:00 Uhr – 15:30 Uhr |
| Mittwoch | 07:30 Uhr – 12:30 Uhr 14:00 Uhr – 15:30 Uhr |
| Donnerstag | 14:00 Uhr – 18:00 Uhr |

(sofern auf die genannten Tage kein gesetzlicher Feiertag fällt)

sowie außerhalb der Sprechzeiten nach Terminvereinbarung zur Einsichtnahme öffentlich aus. Zusätzlich können die ausliegenden Unterlagen auf der Homepage der Stadt Niedenstein unter <https://www.niedenstein.de/rathaus/aktuelles/bekanntmachungen-b-plaene/> eingesehen werden.

Während dieser Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch an bauamt@niedenstein.de übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadtverwaltung der Stadt Niedenstein im Rathaus, Obertor 8, 34305 Niedenstein, während der Sprechzeiten abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten gemäß § 4b BauGB einem Dritten (pwf AG, Herkulesstraße 39, 34119 Kassel) übertragen worden ist.

Niedenstein, den 02.04.2025

Stadt Niedenstein
-Der Magistrat-
gez. Frank Grunewald
Bürgermeister