

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG DER STADT NIEDENSTEIN

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 K „Kuhbaumweg“,

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 25.09.2025 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 K „Kuhbaumweg“ in der Gemarkung Kirchberg (Niedenstein) beschlossen.

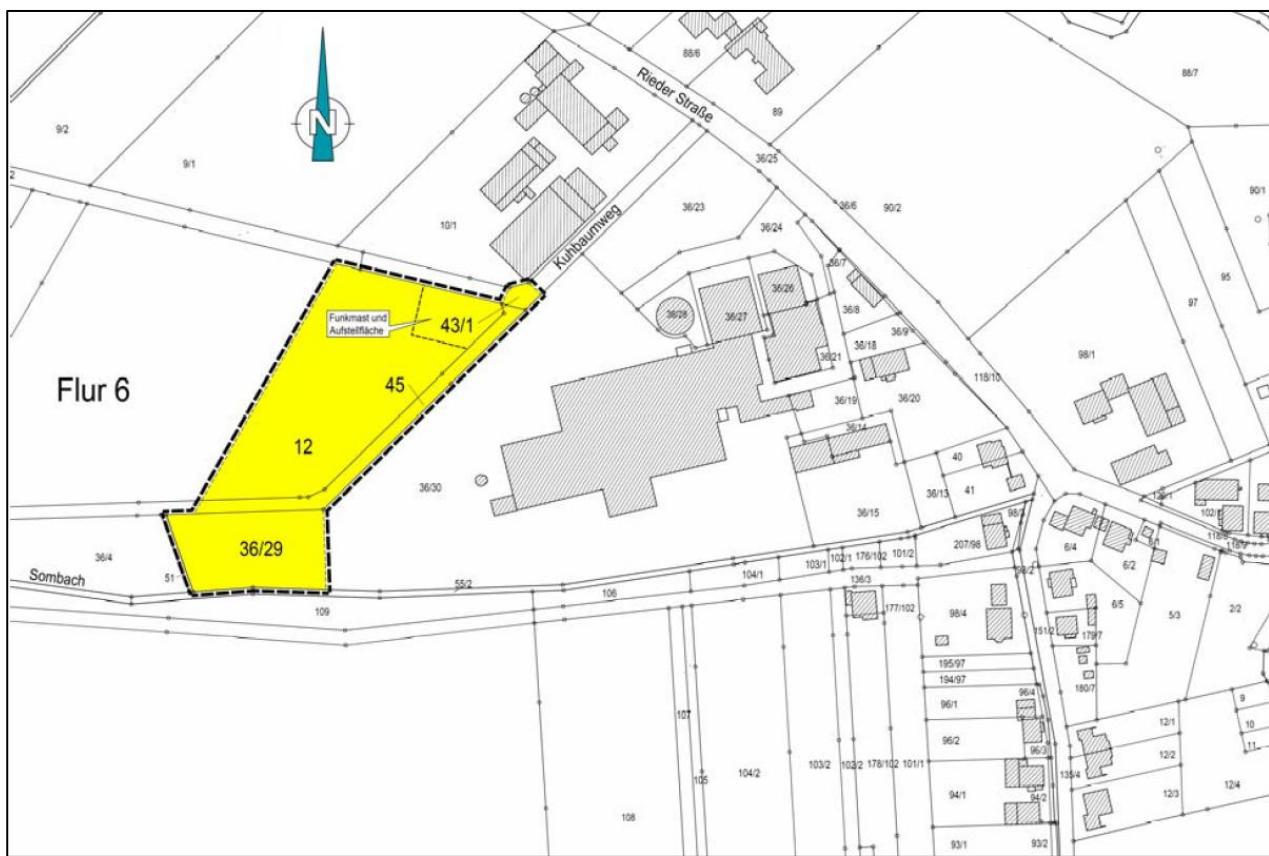
Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

II. Geltungsbereich, Ziel und Zweck der Planung

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes befindet sich in der Gemarkung Kirchberg und umfasst die in der Flur 6 liegenden Flurstücke 12 tlw., 45 tlw., 43/1 tlw. und 36/29.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist aus der nachfolgenden Karte ersichtlich.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 K „Kuhbaumweg“ (ohne Maßstab)

Ziel und Zweck der Planung

Im Rahmen ihrer weiteren Entwicklungsplanung beabsichtigt die Stadt Niedenstein die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet, das sich östlich im Bereich der Rieder Straße entwickelt hat.

Die Stadt Niedenstein möchte eine Abwanderung eines ortsansässigen Betriebes vermeiden und dem Erweiterungsbedarf des Betriebes gerecht werden. Die Firma möchte ihren Betrieb auf einen Standort konzentrieren und bedarfsgerecht erweitern. Derzeit ist der Betrieb im Bereich der Ortslage auf drei Standorte verteilt. Der überwiegende Teil der Standort ist gepachtet. An den vorhandenen Betriebsstandorten bestehen keine entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten. Die Flächenausweisung dient dem Erhalt des Betriebes, einer notwendigen Kapazitätserweiterung sowie Neuordnung der Betriebsabläufe.

Die geplante Flächenausweisung stärkt den örtlichen Wirtschaftsraum sowie die Finanz- und Kaufkraft der Region. Sie trägt zur Stabilisierung des Arbeitsplatzangebotes und der Erwerbsmöglichkeiten der heimischen Bevölkerung bei.

Der Standort wurde aufgrund der gemeindlichen und naturräumlichen Gegebenheiten, der vorhandenen Leitungs- und Verkehrsinfrastruktur sowie der Grundstücksverfügbarkeit gewählt. Das Gemeindegebiet bietet für die Ausweisung von zusammenhängenden Gewerbeflächen, etwa aufgrund der siedlungsstrukturellen und verkehrstechnischen Gegebenheiten, der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, der Topographie oder auch der fehlenden Infrastruktur, derzeit keine besser geeigneten Möglichkeiten.

Bei der Ausweisung von Gewerbegebieten ist die Lage zur Wohnbebauung zu beachten. Wenn Flächen im Umfeld von Wohnbebauung liegen, können diese ein erhebliches Konfliktpotenzial verursachen, die die Standortsicherheit von Unternehmen belastet. Der gewählte Standort liegt abseits von Wohngebieten, so dass nachhaltige Beeinträchtigungen in diesen ausgeschlossen werden.

III. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niedenstein hat in einer öffentlichen Sitzung am 18.12.2025 die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 11 K „Kuhbaumweg“ 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. Die Planunterlagen (Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, Stand: 21.11.2025) können in der Zeit

vom 07.01.2026 bis einschließlich 09.02.2026

auf der Homepage der Stadt Niedenstein unter <https://www.niedenstein.de/rathaus/aktuelles/bekanntmachungen-b-plaene/> eingesehen werden.

Zusätzlich zu der Veröffentlichung im Internet liegen die vorgenannten Unterlagen in der Zeit vom 07.1.2026 bis einschließlich 09.02.2026 im Rathaus der Stadt Niedenstein, Obertor 8, 34305 Niedenstein während der allgemeinen Dienststunden (sofern auf die genannten Tage kein gesetzlicher Feiertag fällt)

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

sowie außerhalb der Sprechzeiten nach Terminvereinbarung zur Einsichtnahme öffentlich aus.

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 (Büro für Stadtbauwesen, Hühnfelder Straße 20, 34295 Edermünde) übertragen worden ist.

Niedenstein, den 18.12.2025

Stadt Niedenstein
-Der Magistrat-
gez. Frank Grunewald
Bürgermeister