

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG DER STADT NIEDENSTEIN

BEBAUUNGSPLAN NR. 8 W „Auf der Hardt“,

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie der Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

I. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niedenstein hat in ihrer Sitzung am 05.03.2026 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 8 W "Auf der Hardt" erneuert. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens hatten sich ergänzende Ansprüche an den Planstandort ergeben, durch die eine Änderung des Geltungsbereiches erforderlich wurde.

Der erneuerte 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 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:

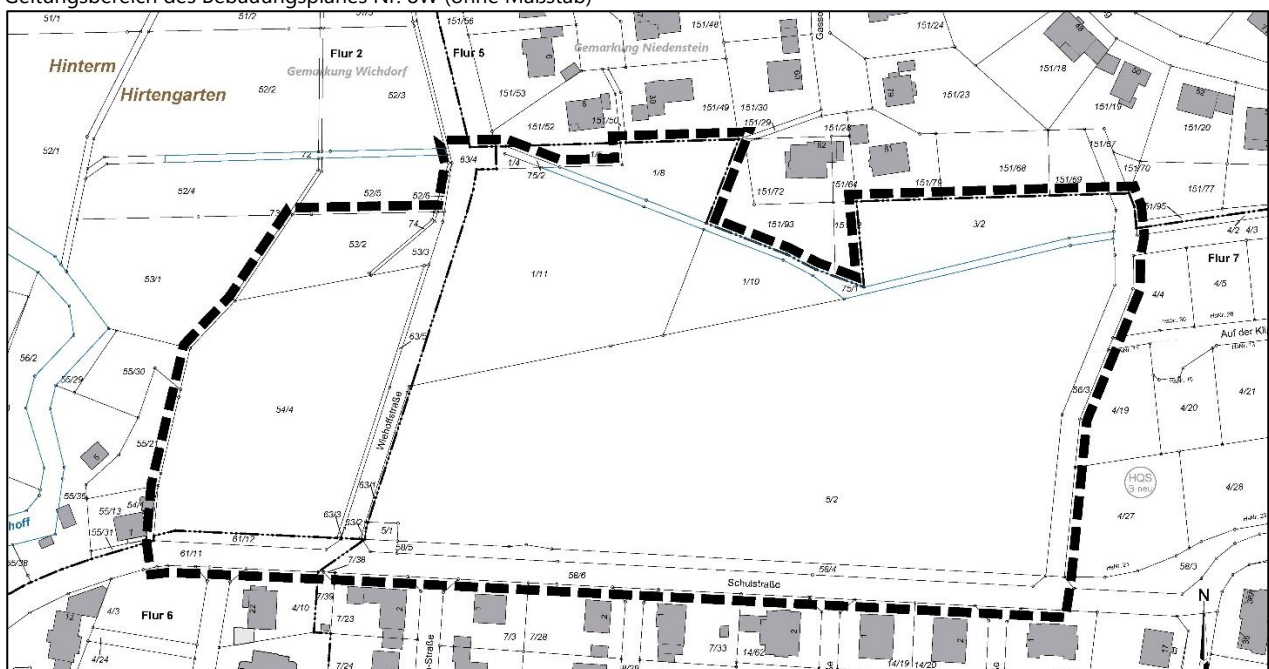
1/4, 1/8, 1/10, 1/11, 3/2, 5/1, 5/2, 7/38, 56/3, 58/4, 58/5, 58/6, 75/1, 75/2

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.

Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft ost-/westwärts die Schulstraße. Die Wiehoffstraße führt nord-/südwärts durch das Plangebiet und verbindet ebenso die beiden Stadtteile Wichdorf und Niedenstein.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist aus der nachfolgenden Karte ersichtlich.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8W (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. Veröffentlichung im Internet

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niedenstein hat in ihrer Sitzung am 05.03.2026 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 W „Auf der Hardt“ mit Begründung, Umweltbericht, Faunistische Habitatpotentialanalyse sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Folgende umweltbezogene Informationen sind verfügbar:

A) Fachgutachten

Umweltbericht vom 29.01.2026 mit Aussagen (Bestand, Bewertung, Eingriffswirkung) zu den Schutzgütern Vegetation/Biototypen, Fauna, Natura 2000-Gebiete, Boden und Wasser, Klima, Landschaftsbild, Mensch/ Kultur- und Sachgüter. Maßnahmen zur Vermeidung, Ausgleich negativer Umweltauswirkungen.

Faunistische Habitatpotentialanalyse vom 16.10.2024 als Einschätzung zu den artenschutzrechtlichen erforderliche Einschätzungen sowie zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG.

B) Bereits vorliegende wesentliche umweltrelevante Informationen

Kreisausschuss Schwalm-Eder-Kreis, Abteilung Landwirtschaft, Landentwicklung vom 30.04.2025 (Bedenken über die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen, Hinweise zu externen Ausgleichsmaßnahmen)

Kreisausschuss Schwalm-Eder-Kreis, Bauen und Umwelt vom 30.04.2025 (Hinweise zur Abwasserbeseitigung sowie Versickerung von Niederschlagswasser, Hinweise zum Bodenschutz sowie Biotopschutz, Hinweise zum Artenschutz, Hinweise zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen sowie Bodenkompensation)

Regierungspräsidium Kassel, Dez. 21 Regionalplanung, Siedlungswesen vom 09.05.2025 (Hinweise zum Vorbehaltsgebiet sowie Vorranggebiet für Landwirtschaft)

Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz vom 06.05.2025 (Hinweise zur Kompensation des Schutzgutes Boden)

Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.3 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz vom 23.04.2025 (Hinweise zur Entwässerung)

Regionalbauernverband Kurhessen e.V. vom 16.04.2025 (Keine Bedenken)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 W „Auf der Hardt“ mit Begründung, Umweltbericht, Faunistische Habitatpotentialanalyse sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

vom **12.03.2026 bis einschließlich 15.04.2026**

auf der Internetseite der Stadt Niedenstein unter <https://www.niedenstein.de/rathaus/aktuelles/bekanntmachungen-b-plaene/> zur Einsichtnahme veröffentlicht.

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. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB werden die Verfahrensunterlagen in ausgedruckter Form als leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit in der Stadtverwaltung der Stadt Niedenstein im Rathaus, 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 Vereinbarung öffentlich ausgelegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten gemäß § 4b BauGB einem Dritten (Planungsbüro) übertragen worden ist.

Niedenstein, den 06. März 2026

Stadt Niedenstein
-Der Magistrat-
gez. Frank Grunewald
Bürgermeister