



STADT NIDDA

Wilhelm-Eckhardt-Platz • 63667 Nidda • Tel.: 06043/8006-0
E-Mail: info@nidda.de • Internet: www.nidda.de

Amtliche Bekanntmachung

Bauleitplanung der Stadt Nidda, Eichelsdorf Bebauungsplan E10 "Im Hofgarten" Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

1. Veranlassung, Planziel und räumlicher Geltungsbereich der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat in der Sitzung am 01.11.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E10 „Im Hofgarten“ gefasst und im Zeitraum vom 05.02.2024 bis einschließlich 08.03.2024 die frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 24.01.2024.

Planungsziel ist es, die planungsrechtliche Grundlage für eine städtebauliche Entwicklung der Grundstücke „Im Hofgarten“ zu schaffen und die nördlichen Flächen, der im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda als Wohnbaufläche, geplant dargestellten Grundstücke zu einem Allgemeinen Wohngebiet zu entwickeln.

Das am westlichen Ortsrand von Eichelsdorf gelegene neue Wohnquartier hat maximal zwei Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss und orientiert sich damit am westlich angrenzenden Wohnbaubestand. Bedingt durch die Möglichkeit einer etwas dichteren Bebauung im nördlichen Bereich entlang der Straße „Zur Köhlermühle“ bietet sich insbesondere in diesem Bedarf die Errichtung von kleineren Mehrfamilienhäusern innerhalb des Neubauquartiers an. Die Erschließung des Quartiers wird über eine neue Erschließung in Nord-Süd-Richtung mittels Sackgasse mit Wendehammer sichergestellt.

Die geplante Baustruktur soll aufgelockert sein und über großzügige private Gärten für die künftigen Bewohner verfügen. Für den westlichen Randbereich ist zudem eine Bepflanzung vorgesehen, welche einen sanften Übergang in den angrenzenden Landschaftsraum schafft und diesen vor Störungen durch das Wohnquartier schützt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB. Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, im Rahmen derer die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes ermittelt und in einem Umweltbericht (inkl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Bestandteil der Begründung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von knapp 1,0 ha und umfasst in der Gemarkung Eichelsdorf folgende Flächen Flur 3 die Flurstücke 60/1, 61/1, 62/1, 63/1 und 64/1. Die Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches können der nachfolgenden Übersichtskarte entnommen werden.

2. Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat in ihrer Sitzung am 29.10.2024 die Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. E10 „Im Hofgarten“ beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans inklusive Begründung und Anlagen wird im Internet auf der Webseite der Stadt Nidda eingestellt, wo er unter dem folgenden Link

<https://www.nidda.de/leben/bauen-wohnen/bauflaechen-in-der-entwicklung/>

in der Zeit von

Montag, 11.11.2024 bis einschließlich Freitag, 13.12.2024

eingesehen werden kann.

Im Zeitraum der Beteiligung liegt der Entwurf des Bebauungsplans inklusive Begründung und Anlagen sowie DIN-Normen, Richtlinien und technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug genommen wird in der Stadtverwaltung Nidda, Wilhelm-Eckhardt-Platz (Rathaus), Zimmer 204, während der allgemeinen Dienststunden

Montag bis Mittwoch	8.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Donnerstag	8.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Freitag	8.00 bis 12.00 Uhr

sowie nach Vereinbarung zu jedermanns Einsicht öffentlich aus, sofern nicht auf den Tag ein gesetzlicher oder ortsüblicher Feiertag fällt. Während dieser Zeit können Stellungnahmen zu den Planungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Zudem können Stellungnahmen auf postalischem Wege an die untenstehende Adresse des Planungsbüros verschickt oder per E-Mail an 21037@blfp.de und toeb-beteiligung@nidda.de versandt werden.

blfp planungs gmbh
Straßheimer Straße 7
61169 Friedberg

Die Veröffentlichung erfolgt zudem auf dem zentralen Internetportal des Landes Hessen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen gem. §4a Abs.5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass gemäß §4b BauGB ein Planungsbüro mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt wurde.

Es liegen die folgenden Unterlagen mit umweltbezogenen Informationen vor, die mit ausgelegt werden:

- 1) Umweltbericht mit den gemäß der Anlage 1 zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB zu beschreibenden und zu bewertenden Inhalten sowie Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung (September 2024)
 - Umweltbezogene Informationen zu den Schutzgütern:
 - o Mensch und menschliche Gesundheit
 - o Bodenhaushalt
 - o Grundwasser und Oberflächengewässer
 - o Klima / Luft
 - o Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt
 - o Landschaftsbild und Erholung
 - o Kultur- und Sachgüter
- 2) Fachbeitrag Artenschutz gemäß §44 BNatschG (September 2024)
 - Artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der Betroffenheit besonders geschützter Arten gegenüber den Verbotstatbeständen des §44 BNatschG.
- 3) Baugrunduntersuchung mit straßenbau-/ erdbau-/ tiefbautechnischer Beurteilung und abfalltechnischen Prüfbericht (Januar 2024)
 - Durchgeführte Gelände-/Laboruntersuchungen, Untersuchung der Baugrundverhältnisse, Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen, Schwarzdecken / Pak-Analysen, Analysen von Aushubböden, Allgemeine erdbautechnische Empfehlungen und Hinweise, Empfehlungen zum Kanal- und Leitungsbau, Empfehlungen zum Straßenbau
- 4) Immissionsberechnung Nr. 5639 (Juni 2024)
 - Schalltechnische Untersuchung der Verkehrsimmissionen der die B455
- 5) Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden eingegangen sind.
 - Stellungnahme der nach §3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzvereinigungen im Wetteraukreis vom 03.03.2024

- Stellungnahme von Hessen-Forst, Forstamt Nidda vom 09.02.2024
- Stellungnahme des Kreisausschusses des Wetteraukreises vom 04.03.2024
- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 05.03.2024
- Stellungnahme des Regionalverbands FrankfurtRheinMain vom 06.03.2024

Aufgestellt: Nidda, 05.11.2024

Der Magistrat der Stadt Nidda

Thorsten Eberhard
Bürgermeister

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E10 „Im Hofgarten“



Abbildung genordet, ohne Maßstab