



Niddataler Nachrichten



Ausgabe 23/2023

Freitag, den 24.11.2023

Jahrgang 5

Amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Niddatal mit den Stadtteilen Assenheim, Bönstadt, Ilbenstadt und Kaichen

BAULEITPLANUNG DER STADT NIDDATAL, STADTTEIL ILBENSTADT

Bebauungsplan I 3 „Im Auloch“ 1. Änderung und Erweiterung

Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans I 3 „Im Auloch“ wurde am 11.05.2022 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal beschlossen. Parallel hierzu wurde eine Veränderungssperre erlassen und am 20.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 08.12.2022 wurde der Entwurfs- und Offenlagebeschluss zu dem o.g. Bebauungsplan gefasst. Planziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Im Mittelpunkt steht die planerische Absicht mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Steuerung der städtebaulichen Entwicklung insbesondere im Bereich der hinteren Mühlgasse vorzunehmen, um somit eine mit dem Umfeld verträgliche Nutzung zu gewährleisten. Insgesamt wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes I 3 „Im Auloch“ das städtebauliche Ziel einer verträglichen Innenentwicklung verfolgt.

Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.01.2023 im Zeitraum vom 23.01.2023 bis zum 24.02.2023 (einschließlich) durch Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. (Anschreiben vom 16.01.2023, Frist: 24.02.2023 (einschließlich)) Aufgrund der im Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB jeweils i.V.m. § 13a BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf in mehreren Teilbereichen überarbeitet / ergänzt; insbesondere sind das in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans:

Redaktionelle Anpassung der Bezeichnung (Tiefgarage in Garagengeschoss (Tiefgarage) (Ziffer A 2.2 und 2.3 sowie B 10.3)

Reduktion der zulässigen Farbtemperatur der Außenbeleuchtung auf max. 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe)

Verschiebung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und der

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität von den Hinweisen (D 4) in die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (A 10.8)

Aufnahme der Hinweise aus der Behördenbeteiligung z.B. zum Schutz von Bodendenkmälern (D2) und zur Lage des Gebiets in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (Gebiete, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden können) (D 7) sowie zum Vor- und nachsorgenden Bodenschutz.

Sowie die Festsetzung weiterer artenschutzrechtlich relevanter Höhlenbäume in der Plankarte.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung und Ergänzung des Planentwurfs nicht berührt. Die geänderten / ergänzten Planunterlagen (2. Entwurf) werden erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen erneut eingeholt.

Für die erneute Beteiligung wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Das Plangebiet liegt sich am nordöstlichen Rand von Ilbenstadt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht der unten abgebildeten Karte. (Anlage 1)

Der 2. Entwurf des Bebauungsplans einschließlich zugehöriger Begründung liegt in der Zeit von

Montag, dem 04.12.2023 -

einschl. Freitag, dem 12.01.2024

in der Stadtverwaltung Niddatal, Hauptstraße 2, Niddatal-Assenheim, Zimmer 201, während der allgemeinen Dienststunden (montags, mittwochs und donnerstags von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr und von 14:00 bis 16:00 Uhr, dienstags von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr und von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr, freitags von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr) nach Terminvereinbarung öffentlich aus.

Während der Auslegungsfrist können von jedermann Anregungen zu den Planungen schriftlich, textlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Gerne können diese auch an die E-Mail beteiligungsverfahren@plan-es.com gesendet werden. Die Stellungnahmen werden nur im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung innerhalb des Planverfahrens verwendet.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB werden der Inhalt dieser Bekanntmachung und die

nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen in das Internet eingestellt. Die Planunterlagen können auf der Homepage der Stadt Niddatal unter www.niddatal.de und unter www.plan-es.com, Button „Beteiligungsverfahren“ bzw. „Bebauungspläne im Verfahren“ sowie unter <https://bauleitplanung.hessen.de> eingesehen und heruntergeladen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können (§ 4 a Abs. 6 BauGB). Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet. Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 4b BauGB das Planungsbüro PlanES, Elisabeth Schade, 35392 Gießen mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt worden ist.

Der Magistrat der Stadt Niddatal

gez. Hahn

Bürgermeister



Bauleitplanung der Stadt Niddatal, Stadtteil Ilbenstadt

*Bebauungsplan I 3 „Im Auloch“ – 1. Änderung und Erweiterung
hier: Räumlicher Geltungsbereich ohne Maßstab*