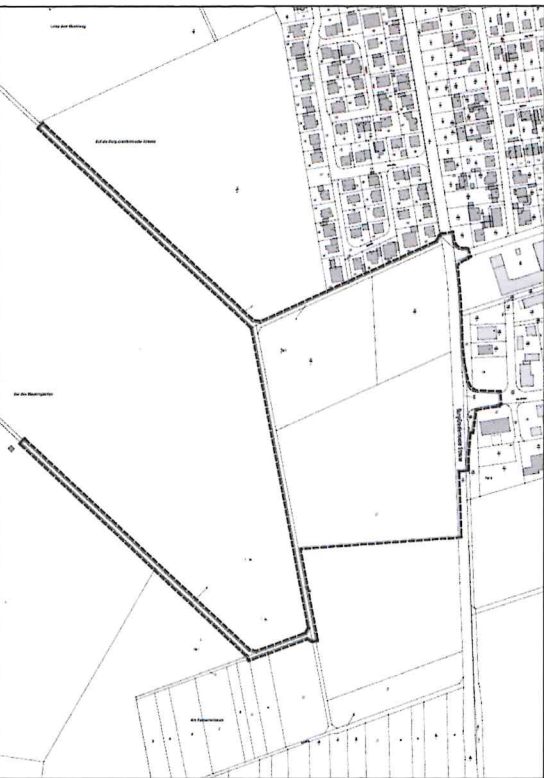




Bauleitplanung der Stadt Niddatal
Bebauungsplan I 13 „Westlich der Burg-Gräfenröder-Straße“
Hier: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
(gestrichelte Umrandung, ohne Maßstab)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal hat in ihrer Sitzung am 16.06.2026 den Entwurfs- und Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan I 13 „Westlich der Burg-Gräfenröder-Straße“ gefasst. Planziel des Bebauungsplanes Nr. I 13 „Westlich der Burg – Gräfenröder Straße“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 4,3 ha, wovon rd. 2,5 ha als Wohnbauflächen vorgesehen sind. Darüber hinaus werden die für die Erschließung erforderlichen Straßenverkehrsflächen einschließlich der Anbindung an die Burg-Gräfenröder Straße (L 3351) festgesetzt. Ergänzend werden öffentliche Grünflächen, Gehölzpflanzungen und naturschutz-

fachliche Pufferflächen vorgesehen, die der Eingrünung des Baugebietes sowie dem Schutz des westlich angrenzenden Vogel-schutzgebietes „Wetterau“ und seiner wertgebenden Offenlandarten dienen. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des zukünftigen Bebauungsplans ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen (Anlage). Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich zugehöriger Begründung und Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden in der Zeit von

Montag, dem 29.06.2026 bis einschl. Freitag, dem 14.08.2026
im Internet auf der Homepage der Stadt Niddatal unter <http://Niddatal.de/Leben> in Niddatal/Bauen und Wohnen/Bebauungs-pläne im Verfahren und unter www.plan-es.com, Button „Beteiligungsverfahren“ sowie über das zentrale Internetportal des Landes Hessen (<https://bauleitplanung.hessen.de>) eingestellt und veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt eine öffentliche Auslegung der oben

BAULEITPLANUNG DER STADT NIDDATAL, STADTTEIL ILBENSTADT

Bebauungsplan I 13 „Westlich der Burg-Gräfenröder-Straße“

genannten Unterlagen in der Stadtverwaltung Niddatal, Im Kloster 6, Niddatal-Ilbenstadt, 1. Obergeschoss, Zimmer 1.01, während der üblichen Dienststunden sowie in Ausnahmefällen nach Vereinbarung (Terminvereinbarung unter Tel. 0 60 34/91 24-321). Ergänzend wird angeboten, die Planunterlagen elektronisch zur Einsicht zu verschicken. Die Öffnungszeiten (übliche Dienststunden) der Stadt sind:

- Mo.: 07.30 bis 12.00 & 13.00 bis 16.00 Uhr
- Di.: 07.30 bis 12.00 & 13.00 bis 18.00 Uhr
- Mi.: 07.30 bis 12.00 & 13.00 bis 16.00 Uhr
- Do.: 07.30 bis 12.00 & 13.00 bis 16.00 Uhr
- Fr.: 07.30 bis 12.00 Uhr

Während der oben genannten Veröffentlichungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zu den Planunterlagen und ihrer möglichen Auswirkungen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch an folgende E-Mail-Adresse: beteiligungsverfahren@plan-es.com übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Wege, z.B. schriftlich an die oben genannte Adresse der Stadtverwaltung Niddatal oder mündlich zur Niederschrift in der Stadtverwaltung, abgegeben werden.

Gemäß § 4a Abs. 5 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Fristgemäß abgegebene Stellungnahmen werden geprüft; das Ergebnis der Prüfung wird mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB). Personenbezogene Daten werden ausschließlich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens und der Abwägung verwendet. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar

Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt. Neben dem Entwurf des Bebauungsplans mit zugehöriger Begründung einschließlich des nach

Maßgabe der Anlage 1 zum BauGB und den Umweltschutzgütern (Mensch, Tier, Pflanze, Boden, Wasser, Luft, Klima, Stadt- und Landschaftsbild) i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegliederten Umweltberichtes mit integrierter Grünordnungsplanung sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4b BauGB zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens das Büro PlanES, Elisabeth Schade, 35423 Lich mit der Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung beauftragt wurde. Der Magistrat der Stadt Niddatal
gez. Hahn
Bürgermeister

Schutzgut / Thema	Untersuchungsgegenstand / Relevante Aspekte
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	Verkehrsuntersuchung (Erschließung, Verkehrsbelastungen, Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte), schalltechnische Untersuchung zu Verkehrs- und Gewerbelärm einschließlich aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen, Schutz der geplanten Wohnnutzung, Erholungsfunktion und Freiraumnutzung, Lichtimmissionen, Auswirkungen auf die technische Infrastruktur sowie lokalklimatische Auswirkungen.
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Artenschutzrechtliche Untersuchungen zu Brutvögeln, Feldhamster und weiteren geschützten Arten; Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen; Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen; Biotop- und Nutzungsstrukturen; Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet „Wetterau“ einschließlich Natura-2000-Vorprüfung; Schutz wertgebender Offenlandarten (insbesondere Kiebitz) sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen und zur Eingrünung des Baugebietes.
Boden	Bodenfachbeitrag: Bodenfunktionsbewertung, Auswirkungsprognose, Bodenkompensationsbedarf, Eingriff, Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen; Bodenkundliche Untersuchung: Bodenverhältnisse, Bodenpotenziale und -funktionen; Vermeidungsmaßnahmen zum vorbeugenden Bodenschutz, Umgang mit Bodenaushub und Abfällen, Entsiegelung sowie Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen.
Wasser	Wasserversorgung, Löschwasserversorgung, Grund- und Oberflächenwasser, Niederschlagswasserbewirtschaftung, Starkregenvorsorge, Hochwasserschutz, Gewässerschutz, Abwasserbeseitigung sowie Angaben zur Lage außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete.
Klima und Luft	Untersuchung der Auswirkungen auf das Lokalklima sowie Aussagen zu Maßnahmen der Klimaanpassung und des Klimaschutzes, insbesondere Dachbegrünung, Freiflächenbegrünung, Reduzierung versiegelter Flächen und Verbesserung des Mikroklimas.
Landschaft und Ortsbild	Landschaftsbild, Topographie, Gestaltung und Beleuchtung, Ortsrandeingrünung, landschaftliche Einbindung des Baugebietes sowie naturschutzfachliche Pufferflächen zum Vogelschutzgebiet.
Kultur- und sonstige Sachgüter	Magnetometerprospektion, archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler, Ergebnisse archäologischer Voruntersuchungen, denkmalpflegerische Belange sowie Hinweise zum Umgang mit Bodenfunden.
Altlasten / Kampfmittel	Erkenntnisse zu Altlasten, Altablagerungen und Kampfmittelverdachtsflächen sowie Hinweise zum Umgang mit Bodenmaterial.
Energie / Klimaschutz	Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, zur Energieeinsparung sowie zu energetischen Anforderungen und Maßnahmen im Rahmen der Planung.



Der Bereitschaftsdienst der Notdienstapotheken beginnt und endet jeweils um 9:00 Uhr.

- Freitag, 26.06.2026 - 9:00 Uhr**
Rosen-Apotheke 06187 22848
Windecker Str. 14 61130 Nidderau
- Samstag, 27.06.2026 - 9:00 Uhr**
Linden-Apotheke 06008 7000
Hauptstr. 170 61209 Echzell
- Sonntag, 28.06.2026 - 9:00 Uhr**
Wetterau-Apotheke Tel. 06031 9944
Kaiserstr. 128 61169 Friedberg
- Montag, 29.06.2026 - 9:00 Uhr**
Rosen-Apotheke 06172 49640
Wetterauer Str. 3a 61352 Bad Homburg
- Dienstag, 30.06.2026 - 9:00 Uhr**
Limes Apotheke 06003 8290360
Nieder-Rosbacher-Str. 17 61191 Rosbach
- Mittwoch, 1.07.2026 - 9:00 Uhr**
Linden-Apotheke 06187 5449
Uferstr. 6 61137 Schöneck
- Donnerstag, 2.07.2026 - 9:00 Uhr**
Löwen Apotheke 06032 910910
Friedrichstr. 1 61231 Bad Nauheim
- Freitag, 3.07.2026 - 9:00 Uhr**
Amts-Apotheke 06035 3216
Bingenheimer Str. 34 61203 Reichelsheim



Der Bereitschaftsdienst der Notdienstapotheken beginnt und endet jeweils um 9:00 Uhr.

- Samstag, 4.07.2026 - 9:00 Uhr**
Rosen-Apotheke 06187 22848
Windecker Str. 14 61130 Nidderau
- Sonntag, 5.07.2026 - 9:00 Uhr**
Rathaus Apotheke 06187 935383
Gehrener Ring 3 61130 Nidderau
- Montag, 6.07.2026 - 9:00 Uhr**
Turm Apotheke 06007 7676
Hauptstr. 60 61191 Rosbach
- Dienstag, 7.07.2026 - 9:00 Uhr**
Engel Apotheke 06031 689180
Kaiserstr. 48 61169 Friedberg
- Mittwoch, 8.07.2026 - 9:00 Uhr**
Sprudel Apotheke 06032 2393
Hauptstr. 2 61231 Bad Nauheim
- Donnerstag, 9.07.2026 - 9:00 Uhr**
Taunus-Apotheke 06032 32088
Kurstraße 9 61231 Bad Nauheim
- Freitag, 10.07.2026 - 9:00 Uhr**
Markt-Apotheke 06039 2506
Homburger Straße 43 61184 Karben
- Samstag, 11.07.2026 - 9:00 Uhr**
Liebig-Apotheke 06031 71500
Bismarckstr. 30 61169 Friedberg



Der Bereitschaftsdienst der Notdienstapotheken beginnt und endet jeweils um 9:00 Uhr.

- Sonntag, 12.07.2026 - 9:00 Uhr**
Apotheke am Bahnhof 06101 985700
Friedberger Str. 77 b 61118 Bad Vilbel
- Montag, 13.07.2026 - 9:00 Uhr**
Sonnen-Apotheke 06187 3885
Hanauer Str. 13 61130 Nidderau
- Dienstag, 14.07.2026 - 9:00 Uhr**
Linden-Apotheke 06008 7000
Hauptstr. 170 61209 Echzell
- Mittwoch, 15.07.2026 - 9:00 Uhr**
Amts-Apotheke 06035 3216
Bingenheimer Str. 34 61203 Reichelsheim
- Donnerstag, 16.07.2026 - 9:00 Uhr**
Paracelsus-Apotheke 06039 95900
Sauerbornstr. 15 61184 Karben
- Freitag, 17.07.2026 - 9:00 Uhr**
Gänsweid-Apotheke 06041 229230
Frankfurter Str. 49 61197 Florstadt
- Samstag, 18.07.2026 - 9:00 Uhr**
Neue Apotheke 06039 3591
Luisenthaler Str. 2a 61184 Karben
- Sonntag, 19.07.2026 - 9:00 Uhr**
Löwen Apotheke 06032 910910
Friedrichstr. 1 61231 Bad Nauheim