



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, Stadtteil Eichelsdorf Bebauungsplan Nr. E 10 "Im Hofgarten" Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß §2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 1 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat in ihrer Sitzung am 01.11.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. E 10 „Im Hofgarten“ im Stadtteil Eichelsdorf sowie in ihrer Sitzung am 12.12.2023 den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß §3 Abs 1 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (gemäß §4 Abs 1 BauGB) gefasst. Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung werden hiermit bekannt gemacht. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen.

Das Planungsziel ist es, die planungsrechtliche Grundlage für eine städtebauliche Entwicklung der Grundstücke „Im Hofgarten“ zu schaffen und die im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda als Wohnbaufläche, geplant dargestellten Grundstücke zu einem Allgemeinen Wohngebiet zu entwickeln. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche ist eine der letzten verfügbaren Flächenreserven für den Stadtteil Eichelsdorf. Um in diesem Kontext eine nachhaltige und zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung zu ermöglichen, wurde ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet und mit der Stadt Nidda abgestimmt. Der Entwurf dient als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans.

Am westlichen Ortsrand von Eichelsdorf soll künftig ein neues Wohnquartier mit rd. 40 - 50 Wohneinheiten entstehen. Die städtebauliche Struktur orientiert sich dabei am bestehenden Wohngebiet, das im Osten angrenzt. Die Bebauung des Plangebiets ist überwiegend mit Einzel- und Doppelhäusern in 2-geschossiger Bauweise angedacht. Im nördlichen Bereich sowie in der Quartiersmitte soll zudem die Möglichkeit eröffnet werden bei Bedarf auch Mehrfamilienhäuser zu errichten.

Die geplante Baustruktur soll aufgelockert und mit großzügigen privaten Gärten für die künftigen Bewohner realisiert werden. Für die Randbereiche des geplanten Quartiers wird eine Bepflanzung vorgesehen, um einen sanften Übergang in den Landschaftsraum im Westen zu schaffen.

Um die Erschließung des Quartiers sicherzustellen, ist eine neue Verbindung in Nord-Süd-Richtung geplant. Diese verbindet die bestehenden Straßen „Zur Köhlermühle“ und „Schlagasse“. In der Quartiersmitte bildet die Erschließungsstraße einen Ring aus, damit eine sinnvolle Grundstücksaufteilung sowie die Erschließung aller Grundstücke möglich sind. In Ost-West-Richtung wird der bestehende landwirtschaftliche Weg, der von der Straße „Im Hofgarten“ aus ins Plangebiet führt, zu einer Fußwegeverbindung ausgebaut, sodass der freie Zugang zur Landschaft auch für die Bestandsquartiere erhalten bleibt.

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 Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. E/10 „Im Hofgarten“ einschließlich zugehöriger Begründung und Anlagen liegt im Zeitraum von

Montag, den 05.02.2024 bis einschließlich Freitag, den 08.03.2024

in der Stadtverwaltung Nidda, Wilhelm-Eckhardt-Platz (Rathaus), Zimmer 204, während der allgemeinen Dienststunden

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

sowie nach Vereinbarung zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Während des oben genannten Zeitraums der öffentlichen Auslegung können von jedermann Stellungnahmen abgegeben werden. Der Inhalt dieser Bekanntmachung sowie die ausliegenden Unterlagen können während der Auslegungsfrist online unter der Adresse **www.nidda.de/leben/bauen-wohnen/bauflaechen-in-der-entwicklung** eingesehen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß §4b BauGB ein Planungsbüro mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt wurde.

Aufgestellt: Nidda, 24.01.2024

Der Magistrat der Stadt Nidda

Thorsten Eberhard
Bürgermeister

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E/10 „Im Hofgarten“



Abbildung genordet, ohne Maßstab

Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (2023)