

# Bekanntmachung

Bauleitplanung der Stadt Neustadt (Hessen), Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 37 „Alte Ziegelei“ sowie 23. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

**hier:** Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Absatz 1 BauGB sowie der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

---

**1. Beschluss:**

An die Stadt Neustadt (Hessen) ist ein Vorhabenträger herangetreten und hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt, um den Bereich der ehemaligen Ziegelei in der Kernstadt einer vorwiegend wohnbaulichen Nutzung mit Einzel- und Doppelhäusern zuzuführen. Ziel der Planung ist die Errichtung möglichst nachhaltiger Gebäudekörper, vornehmlich in Holzbauweise. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustadt (Hessen) hat über dieses Projekt beraten, es als grundsätzlich städtebaulich sinnvoll eingestuft und am 05.07.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Alte Ziegelei“ und zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich gefasst.

**2. Ziel und Zweck:**

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für das o.g. Wohnungsbauprojekt und die Definition von Vorgaben und Festsetzungen für eine den Zielen der Stadt entsprechenden städtebaulichen Entwicklung. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes sind dementsprechend städtebaulich begründet und erforderlich.

**3. Geltungsbereich:**

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Neustadt (Hessen) nördlich der Marburger Straße und wird über die Straßen *An der Ziegelei* und *Zur alten Grube* direkt angebunden. Die Planfläche beinhaltet eine Größe von rd. 1,6 ha. Das Areal grenzt im Süden an die Marburger Straße und an weitere sich anschließende Wohnbebauung. Im Westen grenzt vorwiegend gemischte Bebauung entlang der Marburger Straße an. Östlich des Plangebietes findet sich das Seniorenzentrum Neustadt. Im Norden schließen sich die aufgelassenen und inzwischen als Brach- und Weideflächen anzusprechenden Bereiche der ehemaligen Abbauflächen der Ziegelei an.

**4. Umweltprüfung:**

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt gemäß den Vorgaben des BauGB und dient neben der Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung auch zur Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

**5. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung:**

In Ausführung des § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) liegen die Planunterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes (Plankarte, Textliche Festsetzungen, Begründung) sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes (Plankarte, Begründung), der Umweltbericht (inkl. Bestandskarte), die Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen und der orientierende geo- und umwelttechnische Untersuchungsbericht in der Zeit von

**Montag, den 31.07.2023 bis einschließlich Freitag, den 08.09.2023**

im Rathaus der Stadt Neustadt (Hessen), Ritterstraße 5 - 9, 35279 Neustadt (Hessen), Zimmer-Nr. 1 Bürgerservice (Nebengebäude), während den folgenden Dienststunden, und zwar

montags	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr	und	14:00 Uhr bis 16:00 Uhr,
dienstags	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr	und	14:00 Uhr bis 17:30 Uhr,
mittwochs	geschlossen		
donnerstags	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr	und	14:00 Uhr bis 16:00 Uhr und
freitags	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr		

öffentlich aus.

Die Öffentlichkeit kann sich während der genannten Frist über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und Stellungnahmen abgeben.

Zusätzlich werden die Planunterlagen in das Internet eingestellt und können auf der Homepage [www.neustadt-hessen.de](http://www.neustadt-hessen.de) unter der Rubrik: *Startseite > Leben & Stadtinfo > Bauen & Wohnen > Bebauungspläne im Entwurf* eingesehen und heruntergeladen werden. Zudem findet sich ein Link zu den Unterlagen auf dem zentralen Internetportal des Landes Hessen unter <https://bauleitplanung.hessen.de>.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen auch elektronisch per E-Mail ([magistrat@neustadt-hessen.de](mailto:magistrat@neustadt-hessen.de)) abgegeben werden können.

#### **6. Hinweise:**

Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können die den Festsetzungen zugrundeliegenden DIN-Normen beim Magistrat der Stadt Neustadt, Ritterstraße 5-9, 35279 Neustadt (Hessen) eingesehen werden.

Gemäß § 4a Abs. 6 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitplanung unberücksichtigt bleiben können.

Die Stadt Neustadt (Hessen) bedient sich zur Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten gemäß § 4b BauGB eines Dritten (Planungsbüro).

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 3 Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Informationspflicht zum Umgang mit den personenbezogenen Daten: Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des § 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit Art. 6 Absatz 1 Buchstabe e Datenschutz-Grundverordnung und Hessisches Datenschutz- und Informationsfreiheitsgesetz. Die Angabe Ihrer personenbezogenen Daten, Anschrift und E-Mail-Adresse dient der weiteren Kommunikation. Geben Sie Ihre Stellungnahmen ohne Absenderangaben ab, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung Ihrer Stellungnahme. Ihre personenbezogenen Daten werden bei uns unbefristet gespeichert.

Neustadt (Hessen), den 21.07.2023

STADT NEUSTADT (HESSEN)  
DER MAGISTRAT

Thomas Groll  
Bürgermeister

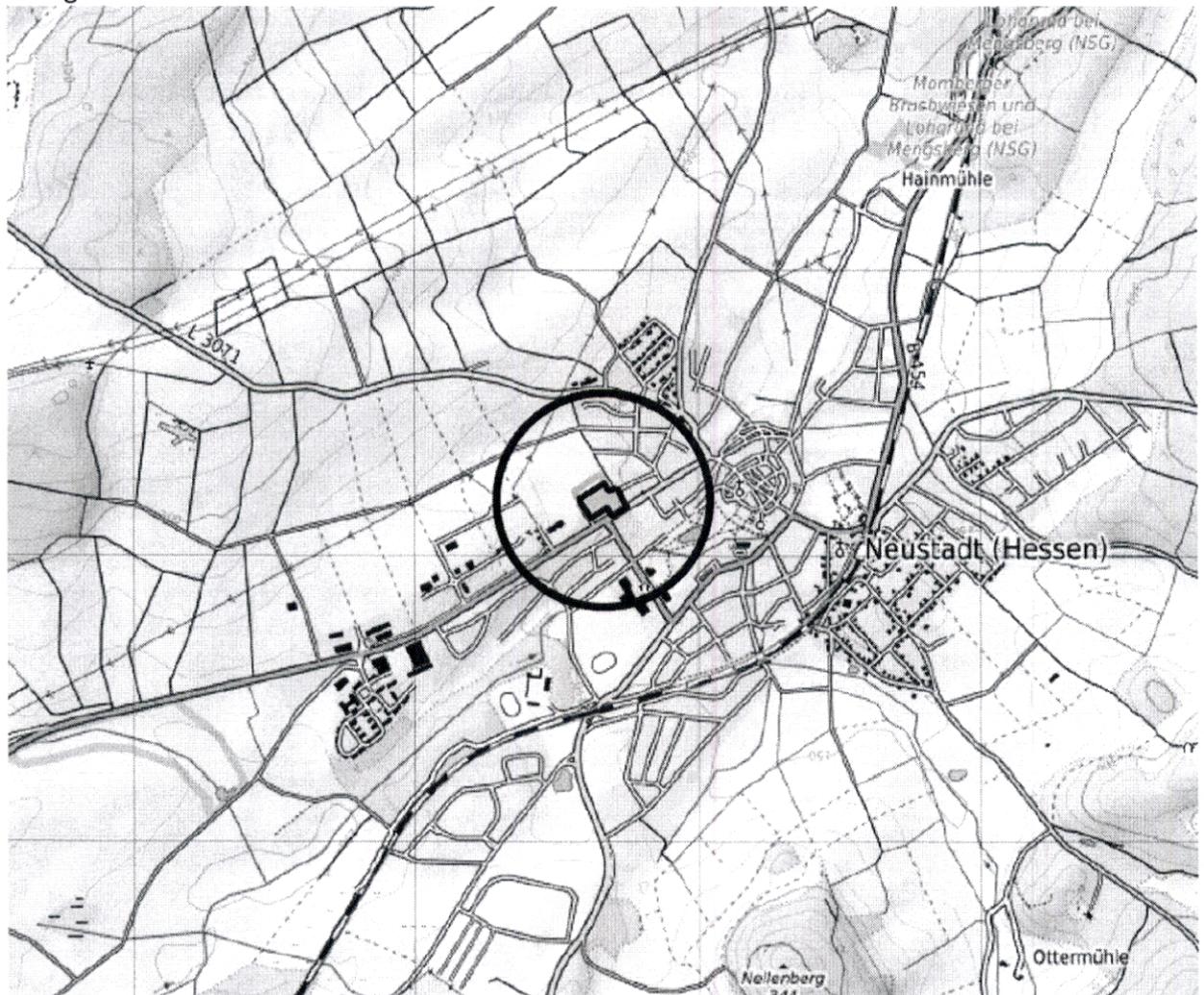
7. Lagepläne

**Bauleitplanung der Stadt Neustadt (Hessen), Kernstadt**

**Bebauungsplan Nr. 37 „Alte Ziegelei“ sowie 23. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**

**hier: Lageplan**

Anlage 1



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

ohne Maßstab

# Bauleitplanung der Stadt Neustadt (Hessen), Kernstadt

## Bebauungsplan Nr. 37 „Alte Ziegelei“ sowie 23. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

hier: räumlicher Geltungsbereich

### Anlage 2



ohne Maßstab