

Amtliche Bekanntmachung

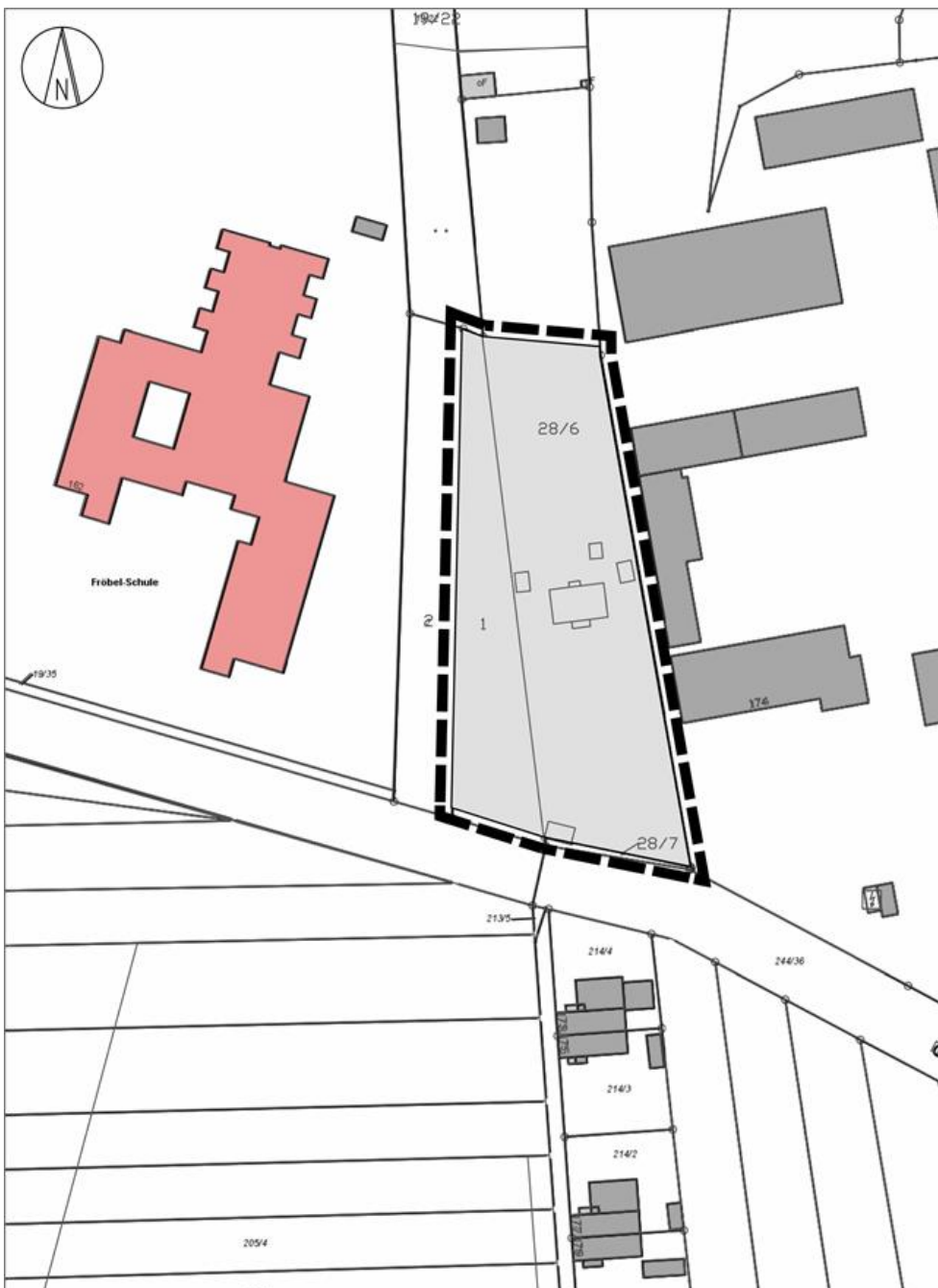
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 84a „Nordöstliche Offenbacher Straße - Teilbereich A“

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Isenburg hat in ihrer Sitzung am 16.12.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 84a „Nordöstliche Offenbacher Straße - Teilbereich A“ gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 21.01.2016.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung. Er liegt innerhalb der Gemarkung Neu-Isenburg, Flur 6 und Flur 10, und umfasst in Flur 6 das Flurstück Nr. 1 (teilweise) und in Flur 10 das Flurstück Nr. 28/6 (teilweise).



Erfordernis und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84a soll die langfristige geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangeltungsbereiches sichergestellt werden.

Mit der Bauleitplanung sind die Grundlagen für ein Vorhaben zur Entwicklung eines Mischgebietes zu schaffen, das sich hinsichtlich Art und Maß der Nutzung, sowie der Gebäudehöhen städtebaulich verträglich einfügt.

Das Mischgebiet dient der Unterbringung des Verwaltungsteils des im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Betriebes sowie eines Wohngebäudes. Mit der Planung ist sicherzustellen, dass Gewerbe und Wohnen das in einem Mischgebiet zulässige Verhältnis von jeweils ca. 50 % einhalten.

Aus der Lage des Vorhabengrundstücks zwischen dem Gelände des Dienstleistungsbetriebs im Osten und des Schulgeländes im Westen sowie dem südlich der Offenbacher Straße gelegenen Baugebiet Birkengewann dürfen sich keine Nutzungs- und Emissionskonflikte ergeben, die insbesondere Entwicklung des DLB und der Schule einschränken könnten.

Die Belange von Natur und Landschaft sind zu berücksichtigen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch werden der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 84a, der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, die Begründung, die vorliegenden Gutachten sowie die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften, zusammen mit den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

in der Zeit vom 19.06.2017 bis 21.07.2017

öffentlich ausgelegt.

Während der Dienststunden der Stadtverwaltung montags, dienstags, mittwochs und donnerstags und freitags	8.00 Uhr bis 16.00 Uhr 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr
---	--

können die Unterlagen im Fachbereich Stadtplanung und Bauberatung, Rathaus, Hugenottenallee 53, 63263 Neu-Isenburg, 1. Stock, eingesehen werden.

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans, die Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen können zudem auf der Homepage der Stadt Neu-Isenburg unter dem folgenden Link eingesehen werden:

<http://neu-isenburg.de/leben-und-wohnen/planen-und-bauen/stadtentwicklung-und-bauberatung/bebauungsplaene-und-satzungen/>

Jeder kann während der Auslegungsfrist Stellungnahmen zu den ausgelegten Unterlagen schriftlich beim Magistrat der Stadt Neu-Isenburg, Hugenottenallee 53, 63263 Neu-Isenburg oder zur Niederschrift beim Fachbereich Stadtplanung und Bauberatung, Rathaus, Hugenottenallee 53, Neu-Isenburg, 1. Stock, abgeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Umweltbezogene Informationen

Folgende Arten von umweltbezogenen Informationen sind verfügbar und können während der öffentlichen Auslegung eingesehen werden:

Umweltbericht und Fachgutachten mit umweltrelevanten Informationen:

Umweltbericht mit allen gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreibenden und zu bewer-

tenden Inhalten als integrierter Bestandteil der Begründung

Schalltechnische Untersuchung der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH

Gutachtliche Stellungnahme zur **Geruchsmissionssituation** der Müller-BBM GmbH

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von Landschaftsökologie und Zoologie

Baugrunderkundung und Gründungsberatung sowie **orientierend umwelt- und abfalltechnische Untersuchungen** vom Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH

Tabellen zur **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung** gemäß Kompensationsverordnung

Auszug aus dem **Durchführungsvertrag** zum VEP

Bisher eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit umweltbezogenen Informationen:

1. Kreis Offenbach, Fachdienst FD 64 Bauaufsicht -Besondere Bauvorhaben sowie Untere Naturschutzbehörde vom 14.02.2017

zum Schutzgut Menschen (Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte bei Betrieb von haustechnischen Anlagen, Berücksichtigung einer möglichen Belästigung durch angrenzenden Dienstleistungsbetrieb), zum Schutzgut Tiere und Pflanzen (Abstimmung der Bilanzierung gemäß Kompensationsverordnung, Ausgleichsflächen, Nachkartierung Reptilien und Avifauna sowie in Abhängigkeit von den Erfassungsergebnissen Entwicklung eines Schutzkonzepts)

2. Kreis Offenbach, Untere Naturschutzbehörde vom 14.02.2017 (Ergänzung der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde)

zum Schutzgut Tiere- und Pflanzen (Abstimmung der Bilanzierung gemäß Kompensationsverordnung, Ausgleichsflächen, Nachkartierung Reptilien und Avifauna und in Abhängigkeit von den Erfassungsergebnissen Entwicklung eines Schutzkonzepts)

3. Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt vom 08.02.2017

zum Schutzgut Boden (vor- und nachsorgender Bodenschutz), Schutzgut Wasser (Versickerung, niedrige Grundwasserflurabstände, Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried, Empfehlung hydrogeologisches Gutachten, Berücksichtigung bauliche Vorkehrungen, Kennzeichnung als vernässungsgefährdeter Bereich, ausreichende Bemessung der Entwässerung in bestehende Abwasseranlagen)

4. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie vom 08.02.2017

zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (Lage innerhalb Erdbebenzone 1)

5. Dienstleistungsbetrieb Dreieich und Neu-Isenburg AÖR vom 14.02.2017

zum Schutzgut Wasser (Entwässerung)

Magistrat der Stadt Neu-Isenburg, den 08.06.2017

Herbert Hunkel
Bürgermeister