

Amtliche Bekanntmachung

Bebauungsplan Nr. 83 „Birkengewann“ Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

hier: Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 83 „Birkengewann“ und dessen Begründung sowie wesentliche bisher eingegangene umweltbezogene Stellungnahmen werden in einem Ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) erneut öffentlich ausgelegt. Dies hat die Stadtverordnetenversammlung am 5.11.2025 beschlossen.

Ziele des ergänzenden Verfahrens des Bebauungsplanes

Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsregelung wurden die durch den Bebauungsplan Nr. 83 zugelassenen Eingriffe in Natur und Landschaft mit ca. 3,2 Millionen Biotopwertpunkte (BWP) bewertet. Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Plangeltungsbereich (planinterne Ausgleichsmaßnahmen) haben einen Wert von ca. 180.000 BWP. Es verblieb somit ein Ausgleichsdefizit von rund 3 Millionen BWP.

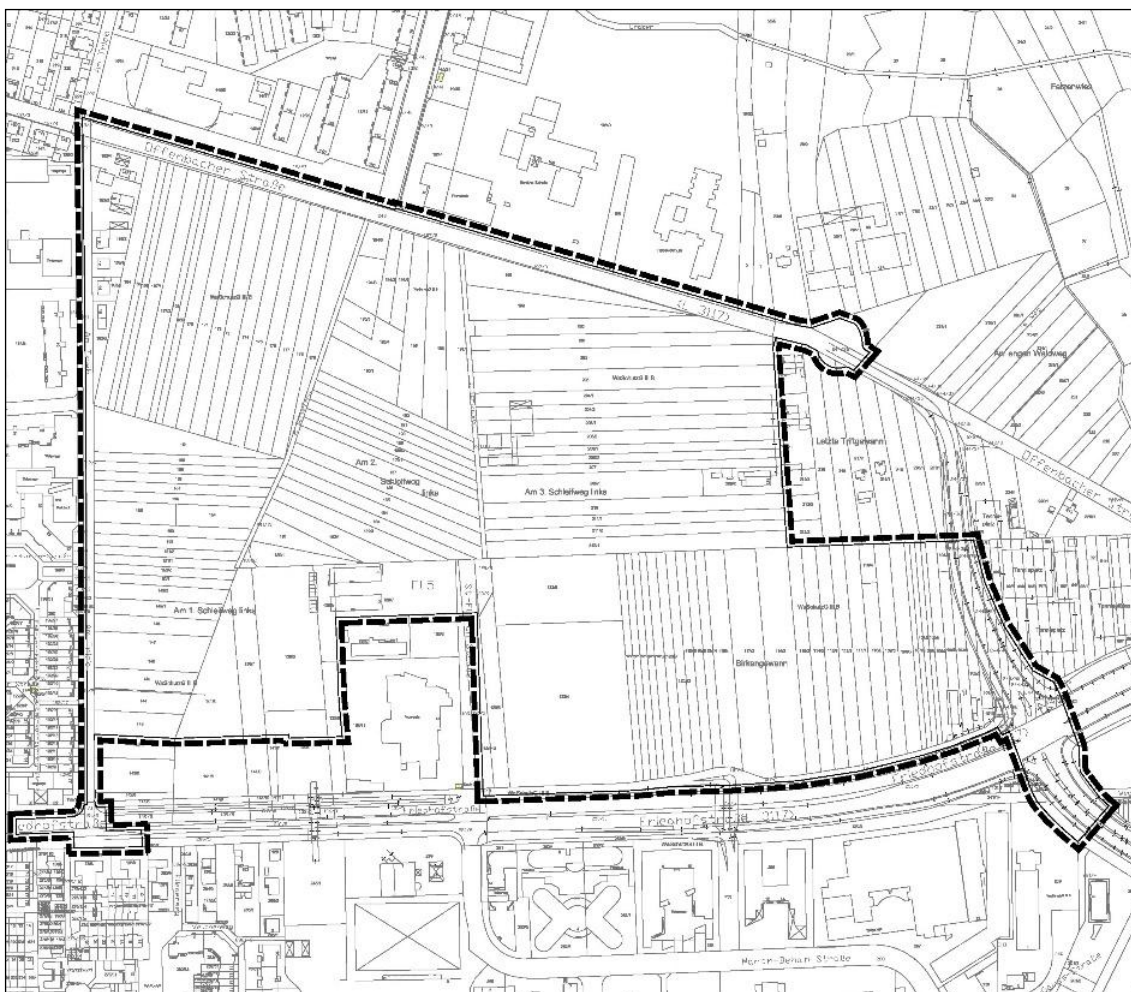
Da der im Bebauungsplan vorgesehene Ausgleich in der Folgezeit nicht vollziehbar war, muss die insofern nicht vollzugsfähige Ausgleichsmaßnahme durch eine andere geeignete ersetzt werden.

Dies soll gem. § 214 Abs. 4 BauGB im Rahmen eines ergänzenden Planverfahrens mit folgenden Zielen erfolgen.

- Der durch den Bebauungsplan Nr. 83 zugelassene Eingriff soll vollständig und rechtskonform ausgeglichen werden.
- Die Refinanzierung der Kosten für die Ausgleichsflächen/-maßnahmen soll sichergestellt werden.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 83 befindet sich im Osten der Kernstadt von Neu-Isenburg.



Zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB werden der 3. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 83 und die Begründung zusammen mit den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

in der Zeit vom 24.11.2025 bis 8.12.2025

erneut öffentlich ausgelegt. Da nur sehr wenige Punkte der Planung geändert wurden, wird die Dauer der Offenlage auf 2 Wochen beschränkt.

Während der Dienststunden der Stadtverwaltung

montags, dienstags und donnerstags

8.30 Uhr bis 16.00 Uhr

mittwochs

8.30 Uhr bis 17 Uhr

freitags

8.30 Uhr bis 12.00 Uhr

können die Unterlagen im Fachbereich Stadtplanung und Bauberatung, Rathaus, Hugenottenallee 53, 63263 Neu-Isenburg, 1. Stock, Zimmer A1.38, eingesehen werden. Die Unterlagen können außerdem auf der Homepage der Stadt unter dem Link <https://neu-isenburg.de/leben-und-wohnen/bauen-und-verkehr/bebauungsplaene/im-verfahren/> eingesehen werden.

Zusätzlich sind diese über das zentrale Internetportal des Landes [Bebauungspläne der Städte und Gemeinden](https://bauleitplanung.hessen.de/bebauungsplaene-in-hessen-a-z/m-o) zugänglich. (<https://bauleitplanung.hessen.de/bebauungsplaene-in-hessen-a-z/m-o>)

Jeder kann während der Auslegungsfrist Stellungnahmen zu den ausgelegten Unterlagen schriftlich beim Magistrat der Stadt Neu-Isenburg, Hugenottenallee 53, 63263 Neu-Isenburg abgeben oder mit Email an Stadtplanung@Stadt-Neu-Isenburg.de übermitteln oder zur Niederschrift beim Fachbereich Stadtplanung und Bauberatung, Rathaus, Hugenottenallee 53, Neu-Isenburg, 1. Stock, Zimmer A1.38, abgeben.

Es wird darauf hingewiesen:

- dass **Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplans und der Begründung (jeweils in grüner Schrift kenntlich gemacht)** abgegeben werden können (§ 4a Abs. 3 S. 2 BauGB) und
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist (§ 3 Abs. 2 S. 2, § 4a Abs. 6 BauGB).

Vorliegende wesentliche Umweltbezogene Stellungnahmen und Arten verfügbarer umweltbezogener Informationen:

Folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen liegen vor und werden ausgelegt

Umweltbericht mit allen gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreibenden und zu bewertenden Inhalten; Oktober 2025

Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH, Frankfurt; Verkehrserschließung B-Plan Nr. 83 (Birkengewann) in Neu-Isenburg, Januar 2008

Dr. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Bensheim; Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 83 „Birkengewann“ der Stadt Neu-Isenburg, Bericht I 07-1156, 10.07.2007 und Stellungnahme zum Anwesen Offenbacher Straße 173 vom 04.01.2008

**Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt; Hydrogeologische Kurzbewertung, 05.02.2007
Stellungnahme Stadtwerke zur Wasserwirtschaft vom 25.04.2025**

Umweltbezogene Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange 2022

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Fläche, Boden, Wasser: Abwasser / Gewässergüte, Bodenschutz, Oberflächenwasser, Grundwasser, Altlasten und -flächen, Bergaufsicht, Trinkwasserschutzzone, kompakte Siedlungsstruktur, Bodenversiegelung, Kampfmittel, Wasserschutzgebiet

Tiere, Pflanzen biologische Vielfalt: Artenschutz / Bauhöhenbeschränkung, Einheimische und standortgerechte Gehölze, Flora und Fauna, Kompensationsverordnung, biologische Wertigkeit Ausgleichsflächen, CEF-Maßnahmen, Monitoring

Klima und Luft: Klima

Stadtgestalt Landschaftsbild und Erholung: Freiflächenverlust, Freiflächengewinnung, Bäume, Grüngebiete v.a. Sportplatz, Begrünung

Natura 2000 Gebiete, sonstige Schutzgebiet: FFH-Gebiete, geschützte Biotop

Mensch und Gesundheit: Immissionsschutz / Lärm, Siedlungsbeschränkung, Fluglärm, Lärmschutzbereich, Anlagenlärm, Gerüche

Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Bodendenkmäler

Vermeidung Emissionen, Abfall, Abwasser: Abfallentsorgung

Darstellungen in Fach- und übergeordneten Plänen: Siedlungsstruktur, Strategische Umweltprüfung, Entwicklung aus dem RFNP

Nutzung Energie: Straßenbeleuchtung, Energiekonzept, Planungsgrundsätze nachhaltige Nutzung Energie

Neu-Isenburg, den 15.11.2025
Magistrat der Stadt Neu-Isenburg,

Dirk Gene Hagelstein
Bürgermeister