

## **Zusammenstellung der Stellungnahmen**

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
nach § 4 Abs. 1 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 55c „Stadtquartier Süd“, 3. Änderung, Neu-Isenburg

im Zeitraum 26.09.2025 bis einschließlich 27.10.2025

## Inhaltsverzeichnis

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Es wurden 5 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

#### 1. Übersicht über eingegangene Stellungnahmen

##### Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anregungen / Hinweisen

Lfd. Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom
1	Kreis Offenbach - Bauaufsicht	24.10.2025
2	Regierungspräsidium Darmstadt	21.10.2025
3	Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung	20.10.2025

##### Stellungnahme ohne Anregungen / Hinweise

Behörde / Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom
Regionalverband FrankfurtRheinMain	06.10.2025

## 2. Behörde / Träger öffentlicher Belange

Nr.	Zusammenfassung der vorgebrachten Stellungnahme	Beschlussvorschlag, Begründung
1	<p>Zum Entwurf des Bebauungsplanes TÖB-Beteiligung nach § 4 BauGB, Bebauungsplan Nr. 55c "Stadtquartier Süd" - 3. Änderung werden im Beteiligungsverfahren nach § 4 BauGB, nachstehende Anregungen und Hinweise mitgeteilt.</p> <p><b>Wasser- und Bodenschutzbehörde</b>  <u>Trinkwasserschutzgebiet</u>                      Obiges Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A der Stadtwerke Neu-Isenburg für die Brunnen 10;12; 13;14;16 – 22, veröffentlicht im Staatsanzeiger 22/1989 S. 1214, ausgewiesen am 20.04.1989.                      Die im zugehörigen Verordnungstext enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten.</p> <p>Obiges Vorhaben befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet Frankfurt, Stadtwasserwerk Zone III B der Hessenwasser, ausgewiesen am 17. November 1997, veröffentlicht im Staatsanzeiger 18/1998, S. 1246, geändert am 26. Mai 1998, veröffentlicht im Staatsanzeiger 24/1998, S. 1668.                      Die im zugehörigen Verordnungstext enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten.</p> <p><u>Altstandort</u>                      Im Bereich des Vorhabens befinden sich Altstandorte, wofür das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt zuständig und somit im Verfahren zu beteiligen ist.</p> <p><u>Versickerung</u>                      Soll Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden, stellt dies eine Gewässerbenutzung dar, wofür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist, die in einem separaten wasserrechtlichen Verfahren bei unserer Behörde behandelt wird.</p> <p>Durch die langjährige Nutzung der Grundstücke ist nicht auszuschließen, dass aufgrund der Art der betriebenen Gewerbe es zu Verunreinigungen des</p>	<p><b>Beschlussvorschlag</b>                      Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung</b>                      Die das Plangebiet betreffenden Hinweise sind im Rahmen der Verfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 55 „Stadtquartier Süd“, Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung und Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung bereits aufgenommen und beantwortet worden.                      Sofern die Hinweise nachfolgende Planungs- und Genehmigungsverfahren betreffen, wurden sie bereits und werden auch weiterhin von der Stadt Neu-Isenburg beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.</p>

Nr.	Zusammenfassung der vorgebrachten Stellungnahme	Beschlussvorschlag, Begründung
	<p>Untergrundes gekommen ist. Durch die gewählte Art der Entwässerung darf es unter keinen Umständen zu einer Gefährdung der Umwelt oder zu einer Verlagerung von Schadstoffen kommen.</p> <p>Die entsprechenden Nachweise der Unschädlichkeit der angestrebten Niederschlagswasserentsorgung sind mit Antrag auf eine Versickerungserlaubnis bei der zuständigen Behörde einzureichen.</p> <p><u>Einbau von Bodenmaterial bzw. mineralischen Abfällen (RC-Material)</u></p> <p>Sofern der Einbau von aufbereiteten mineralischen Abfällen (mineralische Ersatzbaustoffe, aufbereiteter Bauschutt) oder grundstücksfremdem Bodenmaterial vorgesehen ist, ist dies dem Kreisausschuss des Kreises Offenbach, Fachdienst Umwelt, Wasser- und Bodenschutzbehörde, Werner-Hilpert-Straße 1, 63128 Dietzenbach, rechtzeitig mindestens vier Wochen vorab mitzuteilen, so dass hier geprüft werden kann, ob die geplante Verwertung den wasser- und bodenschutzrechtlichen Anforderungen entspricht.</p> <p><u>Bodenschonende Bauarbeiten</u></p> <p>Bei den Bauarbeiten sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu vermeiden. Dies gilt sowohl für Maßnahmen auf unbefestigtem Boden (Befahrung, Baustelleneinrichtung etc.) als auch für den Umgang mit Bodenaushub (ordnungsgemäße Zwischenlagerung, Trennung von Ober- und Unterboden etc.). Es wird auf die technischen Normen für Bodenarbeiten (DIN 18915, DIN 19731 und DIN 19639) verwiesen.</p> <p><b>Immissionsschutz</b></p> <p>Gegen die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55c bestehen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Im Rahmen der Nutzung der allgemeinen Wohngebiete W1, W2 und W3 muss durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden, dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Hierzu sollte durch eine schalltechnische Untersuchung festgelegt werden, welche baulichen Maßnahmen <b>vor</b> Errichtung der Wohnungen umzusetzen sind, um gesundes Wohnen sicherzustellen.</p>	

Nr.	Zusammenfassung der vorgebrachten Stellungnahme	Beschlussvorschlag, Begründung
	<p>Spätestens im Baugenehmigungsverfahren muss für die Wohnbebauung im Gebiet W3 (das direkt an die gewerbliche Nutzung angrenzt) durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden, dass die Immissionsrichtwerte und somit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Im Einzelfall können hier im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens – auf Grund der vorgelegten schalltechnischen Gutachten – auch bauliche Maßnahmen gefordert werden, die dann umzusetzen sind.</p> <p><b>Allgemeiner Gesundheitsschutz</b>                      Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.                      Das Planungsgebiet liegt innerhalb des amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes der Schutzzone IIIA. Die üblichen Ver- und Gebote der entsprechenden Schutzgebietsverordnung (St Anz Land Hessen Nr. 13 Jahr 1996 S. 991ff.) sind zu beachten.                      Bei Trinkwasserleitungen und deren Anlagen müssen die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden (z.B. DIN, DVGW, VDI).                      Hinsichtlich des Trinkwasseranschlusses der Stadtwerke Neu Isenburg ist dafür Sorge zu tragen, dass neben der gewünschten Trinkwassermenge auch der entsprechende Druck ausreichend ist.</p>	
	<p><b>Besondere Bauvorhaben</b>                      Grundsätzlich bestehen keine Bedenken seitens des FD Besondere Bauvorhaben.                      Es wird empfohlen die jeweiligen Teilbereiche des allgemeinen Wohngebiets WA 3 näher zu definieren.                      Hierzu sollte als Grundlage der schalltechnische Nachweis dienen, der auf das Parkhaus und die daran nach Süden anschließende 35 Meter lange Schallschutzwand abgestimmt ist. Der im Schallschutznachweis definierte Bereich für das Wohngebiet WA 3 sollte in die Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes, z. B. als Teilbereich 1 aufgenommen werden.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag</b>                      Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><b>Begründung</b>                      Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ - 3. Änderung erfolgt keine Unterteilung des allgemeinem Wohngebiets WA 3, da der planungsrechtliche Rahmen für eine partielle Weiterentwicklung in diesem Bereich flexibel sein soll.                      Die Aufnahme einer Wohnnutzung in WA 3 ist in Abhängigkeit von einem nachzuweisenden Schallschutz in verschiedenen Dimensionen möglich. Der entsprechende Schallschutznachweis ist auf Baugenehmigungsebene zu</p>

Nr.	Zusammenfassung der vorgebrachten Stellungnahme	Beschlussvorschlag, Begründung
	<p><b>Allgemeine Bauvorhaben</b></p> <p>Entgegen des Anschreibens vom 2.10.25 wurde kein zeichnerischer Entwurf des B-Planes 55c zur Beurteilung vorgelegt – lediglich eine abstrakte/theoretische Begründung und Herleitung der Notwendigkeit einer weiteren Überarbeitung des B-Planes Nr. 55 (rechtswirksam 9.4.2020). Insofern wird darauf hingewiesen, dass es sinnvoll erscheint die bereits erfolgte Bebauung zur Verbesserung des Schallschutzes im „GEe 1b“ (Parkhaus plus 35 Meter lange Schallschutzwand) als baulicher Bestand in der zeichnerischen Umsetzung dann darzustellen (inkl. Maßen), damit klarer ablesbar ist, wo der Schallschutz gegenüber dem WA 3 bereits ausreichend abgeschirmt ist, bzw. §3 der HBO eingehalten werden kann.</p> <p>Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen eine 3. Änderung des Bebauungsplanes von Seiten des FD 63.1.</p> <p>Außerhalb der gewünschten Stellungnahme wird als Anregung auf die Novellierung der HBO vom 14.10.25 aufmerksam gemacht – vor allem im Sinne des neu eingeführten Abstandsflächenrechtes und der im B-Plan Nr.55 oftmals festgelegten 3m und der im Text erwähnten “Befriedigung der hohen Nachfrage nach Wohnraum in Neu-Isenburg“ im Sinne der Entgegenwirkung der eventuell zukünftigen Befreiungen in diesen bislang unbebauten Bereichen.</p>	<p>erbringen, wobei der zum Zeitpunkt des Nachweises für die Baugenehmigung bestehende Schallschutz berücksichtigt werden kann. Auf Baugenehmigungsebene kann dieser Schallschutz durch den Antragssteller in einem separaten Plan dargestellt werden. Die Planzeichnung zum Bebauungsplan ist kein geeignetes Medium, um einzelfallbezogene, rein informative Bestandsdarstellungen aufzunehmen. Zudem würde dadurch die Planlesbarkeit erschwert.</p>
	<p><b>Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO)</b></p> <p>Die Fernleitungen des ZWO sind durch das Vorhaben betroffen. In der Zelhäuser Straße verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung des ZWO. Bei Arbeiten im genannten Bereich ist die Leitungsschutzanweisung des ZWO einzuhalten.</p> <p>Zur Klärung der Frage, ob und wieviel Wasser in m³/h aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung im angegebenen räumlichen Geltungsbereich des B-Plans der Stadt Seligenstadt entnommen werden kann, teilen wir Ihnen folgendes mit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Stadt Seligenstadt als Aufgabenträger der öffentlichen Wasserversorgung betreibt mit den Stadtwerken Seligenstadt das öffentliche Trinkwassernetz zur Versorgung ihrer Abnehmer mit</li> </ul>	<p><b>Beschlussvorschlag</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung</b></p> <p>Die Hinweise sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 55c.</p> <p>Die das Plangebiet betreffenden Hinweise sind im Rahmen der Verfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 55 „Stadtquartier Süd“, Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung und Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung bereits aufgenommen und beantwortet worden.</p> <p>Sofern die Hinweise nachfolgende Planungs- und Genehmigungsverfahren betreffen, wurden sie bereits und werden auch weiterhin von der Stadt Neu-</p>

Nr.	Zusammenfassung der vorgebrachten Stellungnahme	Beschlussvorschlag, Begründung
	<p>Trinkwasser. Wegen Aussagen zur Versorgungssicherheit im besagten Bereich verweisen wir Sie deshalb an die Stadtwerke.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der ZWO kann die zusätzlichen Wassermengen des Plangebietes im Rahmen seiner Wasserrechte und der neu erschlossenen Wassermengen durch Vorlieferanten zur Verfügung stellen.</li> <li>• Für die nachhaltige und langfristige Sicherstellung der öffentlichen Wasserversorgung der Stadt Seligenstadt ist die Anpassung der bestehenden Lieferverträge notwendig. Der ZWO strebt eine einvernehmliche Lösung auf Basis der gemeinsam erarbeiteten Prognosen der kommunalen Wasserkonzepte an.</li> <li>• Außerdem hat der ZWO eine Wasserampel eingeführt. Die Wasserampel informiert über die Situation der Grundwasserressourcen und soll für den sorgsamen Umgang mit Trinkwasser sensibilisieren. Der ZWO begrüßt die Festsetzung von Wassersparmaßnahmen, Brauchwassernutzung und Versickerung im Plangebiet.</li> </ul> <p><b>Fachdienst Schule und Bildung</b>                      Seitens des Fachdienstes Schule und Bildung bestehen keine Einwände gegen die geplante Maßnahme.                      Gemäß § 1 (6) Ziffer 3 des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Bildungswesens zu berücksichtigen. Wir möchten Sie daher bitten, uns über die aus dem Bebauungsplan resultierenden Einwohnerzahlen sowie sonstigen für die Schulentwicklungsplanung erforderlichen Belange zeitnah zu informieren.</p> <p>Wir bitten, die Anregungen und Hinweise in Ihre Planung miteinzubeziehen.</p>	<p>Isenburg beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.</p> <p>Unter der Überschrift Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO) ist mehrmals von der Stadt Seligenstadt die Rede. Die Stadt Neu-Isenburg geht davon aus, dass es sich um einen redaktionellen Fehler handelt und die Stadt Neu-Isenburg gemeint ist.</p>
2	<p>nachfolgend erhalten Sie meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.</p> <p><b>A. Beabsichtigte Planung</b>                      Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Neu-Isenburg, die aufschiebend bedingte Festsetzung im Rahmen des</p>	<p><b>Beschlussvorschlag</b>                      Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Zusammenfassung der vorgebrachten Stellungnahme	Beschlussvorschlag, Begründung
	<p>Bebauungsplans Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ – 3. Änderung so anzupassen, dass bei einer nur partiellen Umsetzung des Schallschutzes im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 1b die Aufnahme der Wohnnutzung zumindest in einem Teilbereich im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ermöglicht wird, wenn der schalltechnische Nachweis erbracht wird, dass die im allgemeinen Wohngebiet WA 3 gültigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.</p> <p>Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 12,1 ha.</p> <p><b>B. Stellungnahme</b></p> <p><b>I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr</b></p> <p><u>1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen</u></p> <p>Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:</p> <p>Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen Vorranggebietes Siedlung, Bestand (westlicher Teil Wohnbaufläche Bestand und gemischte Baufläche Bestand) sowie in einem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand (östlicher Teil).</p> <p>Zudem liegt die Fläche mit 9,2 ha im Siedlungsbeschränkungsgebiet für den Frankfurter Flughafen.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ in Neu-Isenburg verfolgt das Ziel, ein gemischt genutztes urbanes Quartier zu entwickeln, das Wohnen, Arbeiten und soziale Infrastruktur miteinander verbindet. Dabei wurden die Flächen für Wohn-, Gewerbe- und Mischnutzungen innerhalb der entsprechenden Vorranggebiete ausgewiesen, um den regionalplanerischen Vorgaben zu entsprechen. Die Planung fördert die Innenentwicklung und nutzt brachliegende Industrieflächen, um eine nachhaltige Stadtentwicklung zu gewährleisten. Die Planungsfläche liegt im Bereich des Vorranggebiets Siedlung und umfasst eine Wohnbaufläche (Planung und Bestand) von 4,4</p>	<p><b>Begründung</b></p> <p>Die Stadt Neu-Isenburg wird im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB die Bebauungspläne Nr. 55 „Stadtquartier Süd“, Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung und Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung an das RP Darmstadt übermitteln.</p>

Nr.	Zusammenfassung der vorgebrachten Stellungnahme	Beschlussvorschlag, Begründung
	<p>Hektar sowie 5,2 Hektar als gemischte Baufläche. Ergänzend dazu gibt es eine gewerbliche Baufläche von 2,5 Hektar im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, die als Bestand ausgewiesen ist. Gemäß Grundsatz G4.9-1 ist es bei der Planung von raumbedeutsamen Vorhaben wünschenswert, die für die jeweilige Nutzung vorgesehenen Flächen so zueinander anzuordnen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung sowie die Richt- oder Grenzwerte der einschlägigen Bundesimmissionsschutzverordnungen beziehungsweise die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Sollten diese Vorgaben nicht allein durch ausreichende Abstandsbemessungen erreicht werden können, empfiehlt der Grundsatz, aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder schallabsorbierende Elemente in die Planung einzubeziehen. Unter der Voraussetzung, dass die Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Vorgaben umgesetzt werden, bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p>Es wird empfohlen, den ursprünglichen Bebauungsplan im Zuge der Beteiligung mit zu übermitteln, um die Beschreibung in den Unterlagen besser nachvollziehen zu können. Daher behalte ich mir eine weitergehende Stellungnahme für das weitere Verfahren vor.</p>	
	<p><u>2. Dezernat III 33.3 – Luft- und Güterkraftverkehr, Lärmschutz</u>                      Fachbereich Luftverkehr: Bauschutzbereich Verkehrsflughafen (VFH) Frankfurt am Main gemäß LuftVG: Aufgrund der geplanten Höhenbegrenzung von ca. 141,15 m ü. NHN (17,00 m ü. Grund) des betreffenden Gebietes bestehen seitens des Fachbereiches Luftverkehr nach derzeitigem Sachstand keine Anmerkungen zu dem o.g. Vorhaben.</p> <p>Allgemeiner Hinweis: Das Plangebiet liegt innerhalb des Halbmessers von bis 10 km innerhalb des An- und Abflugbereiches der parallelen Start- und Landebahn (RWY 07R/25L) des Bauschutzbereiches (§ 12 Absatz 3, Nr. 2a) LuftVG) des Verkehrsflughafens (VFH) Frankfurt am Main. Sofern Vorhaben in diesem Bereich eine Höhe von 190,00 m ü. NHN (bzw. 90,00 m ü. Grund – bezogen auf den Startbahnbezugspunkt) durchdringen, ist in jedem Fall die Zustimmung der zuständigen Landesluftfahrtbehörde erforderlich. Dieses Verfahren wird im jeweiligen Bauantragsverfahren von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde automatisch eingeleitet. Im Rahmen der</p>	<p><b>Beschlussvorschlag</b>                      Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung</b>                      Das Schreiben des Bauaufsichtsamtes für Flugsicherung wird im Rahmen der vorliegenden Abwägung behandelt.</p>

Nr.	Zusammenfassung der vorgebrachten Stellungnahme	Beschlussvorschlag, Begründung
	<p>luftverkehrsrechtlichen Zustimmung wird u. a. die Deutsche Flugsicherung GmbH (DFS) in Form einer gutachterlichen Stellungnahme beteiligt. Dabei können Auflagen festgelegt werden, wie z. B. Höhenbegrenzungen, die Anbringung einer Tages- bzw. Nachtkennzeichnung oder auch die Veröffentlichung als Luftfahrthindernis. Dies gilt gleichermaßen für temporäre Luftfahrthindernisse nach § 15 LuftVG (wie z. B. Baukräne und ähnliche Bauhilfsmittel).</p> <p>Fachbereich Schallschutz (FluglärmG) antwortet wie folgt: Das aufgezeigte Plangebiet befindet sich außerhalb des festgesetzten Lärmschutzbereichs (Tag-Schutzzone 1 und/oder Nacht-Schutzzone) für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main. Somit sind keine gesonderten Anforderungen an den Schallschutz in Bezug auf Fluglärm vorzunehmen. Weiter befindet sich das Grundstück außerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets (Tag-Schutzzone 2), sodass keine Einschränkungen hinsichtlich Bauverbote nach § 5 FluglärmG bestehen.</p> <p>Das Ergebnisschreiben des Bauaufsichtsamtes für Flugsicherung vom gestrigen Tag (20. Oktober 2025) liegt bei.</p>	
	<p><b>II. Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt</b></p> <p>Die 3. Änderung soll erfolgen, um bei einer nur partiellen Umsetzung des Schallschutzes im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1b die Aufnahme der Wohnnutzung zumindest in einem Teilbereich im allgemeinen Wohngebiet WA 3 zu ermöglichen, wenn der schalltechnische Nachweis erbracht wird, dass die im allgemeinen Wohngebiet WA 3 gültigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.</p> <p>Zu der Änderung des o.a. Bebauungsplans nehme ich aus Sicht der Abteilung Umwelt Darmstadt wie folgt Stellung:</p> <p>Aus Sicht der Fachdezernate Grundwasser, Oberflächengewässer und Abwasser bestehen keine Bedenken gegen die 3. Änderung des o. a. Bebauungsplans. Anmerkungen und Hinweise werden keine vorgebracht.</p> <p><u>1. Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz</u></p>	<p><b>Beschlussvorschlag</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung</b></p> <p>Die Hinweise sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 55c. Sie sind im Rahmen der Verfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 55 „Stadtquartier Süd“, Nr. 55a „Stadtquartier Süd“ – 1. Änderung und Nr. 55b „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung bereits aufgenommen und beantwortet worden.</p> <p>Der Hinweis zu den organoleptischen Auffälligkeiten wird von der Stadt Neu-Isenburg beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.</p>

Nr.	Zusammenfassung der vorgebrachten Stellungnahme	Beschlussvorschlag, Begründung
	<p>Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <p>Von der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind bodenschutzrechtliche Belange nicht bzw. nur bedingt betroffen, da es sich lediglich um eine spezifizierte Anpassung des beplanten Geltungsbereiches handelt. Ich verweise zusätzlich auf die von meinem Dezernat verfasste Stellungnahme (7. Januar 2022) zum Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ – 2. Änderung. Die dort enthaltenen Anmerkungen zur Erstellung einer sogenannten Einzelfallrecherche sind weiterhin entsprechend umzusetzen. Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen: Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.</p> <p><u>2. Dezernat IV/Da 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz</u></p> <p>Die fachlich inhaltliche Prüfung der Unterlagen hat ergeben, dass gegen den geplanten Bebauungsplan Nr. 55c „Stadtquartier Süd“ 3. Änderung der Stadt Neu-Isenburg hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Durch die Flexibilisierung ergeben sich zunächst keine grundlegenden negativen Änderungen zum Schallschutz.</p> <p><b>III. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden</b></p> <p><u>1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht</u></p>	

Nr.	Zusammenfassung der vorgebrachten Stellungnahme	Beschlussvorschlag, Begründung
	<p>Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat Bergaufsicht folgendes mit:</p> <p>Durch das o.g. Vorhaben werden bergbauliche Belange nicht berührt. Es stehen daher seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.</p> <p><b>IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz</b></p> <p><u>1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)</u></p> <p>Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 43 Abs. 1 des Hessischen Gesetzes zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. 2023, S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Modernisierung und Digitalisierung des Verkündungswesens vom 28. Juni 2023 (GVBl. 2023, S. 473) nicht gegeben (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373).</p> <p><b>C. Hinweise</b></p> <p>Da wir seit geraumer Zeit eine elektronische Akte führen, bitte ich Sie bei genehmigungsbedürftigen Planungen um Vorlage der vollständigen und prüffähigen Verfahrensunterlagen in digitaler Form. Bitte senden Sie die Unterlagen an unsere Funktionspostfach bauleitplanung-toeb@rpd.hessen.de. Hinweise, wie diese Unterlagen digital aufzubereiten sind, finden Sie auf der Homepage des Regierungspräsidiums Darmstadt unter folgendem Link Höhere Verwaltungsbehörde   rp-darmstadt.hessen.de.</p> <p>Den Kampfmittelräumdienst beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen</p>	

Nr.	Zusammenfassung der vorgebrachten Stellungnahme	Beschlussvorschlag, Begründung
	<p>Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per E-Mail richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrda@rpda.hessen.de.</p> <p>Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.</p>	
3	<p>Sie haben mich im Rahmen der TöB-Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB über die vorliegende Planung informiert. Die übermittelten Planungsdaten wurden in die Webtool-Anwendung meiner Behörde übertragen und bilden die Grundlage für diese Stellungnahme.</p> <p>Durch die vorgelegte Planung wird der Aufgabenbereich meiner Behörde als Trägerin öffentlicher Belange im Hinblick auf den Schutz ziviler Flugsicherungseinrichtungen insoweit in formaler Hinsicht berührt, als der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 55c den Anlagenschutzbereich von nach § 18a LuftVG angemeldeten Flugsicherungseinrichtungen tangiert. Aufgrund der Art und der Höhe der geplanten Maßnahmen sowie der Vorbebauung sind jedoch keine Störungen der Flugsicherungseinrichtungen zu erwarten. Vor diesem Hintergrund bestehen gegen die vorgelegte Planung keine Einwände. Es wird der Planung attestiert, dass diese in Einklang mit § 18a LuftVG steht.</p> <p>Diese Beurteilung beruht auf den nach § 18a Abs. 1b, Satz 2 LuftVG angemeldeten Anlagenstandorten und –schutzbereichen der Flugsicherungsanlagen mit heutigem Stand (Oktober 2025).</p> <p><u>Allgemeine Hinweise</u></p> <p>Um dem gesetzlich geforderten Schutz der Flugsicherungseinrichtungen Rechnung zu tragen, melden die Flugsicherungsorganisationen gemäß § 18a Abs. 1b, Satz 2 LuftVG meiner Behörde diejenigen Bereiche um Flugsicherungseinrichtungen, in denen Störungen durch Bauwerke zu erwarten sind. Diese Bereiche werden allgemein als "Anlagenschutzbereiche" bezeichnet und im amtlichen Teil des Bundesanzeigers veröffentlicht.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung</b></p> <p>Aus den Hinweisen ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.</p>

<b>Nr.</b>	<b>Zusammenfassung der vorgebrachten Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag, Begründung</b>
	<p>Die Dimensionierung der Anlagenschutzbereiche erfolgt gemäß § 18a LuftVG durch die Flugsicherungsorganisation, welche die Flugsicherungseinrichtung betreibt und orientiert sich an den Empfehlungen des ICAO EUR DOC 015. Aufgrund von Vorbebauung, betrieblicher Erfordernisse oder einem neuen Stand der Technik kann der angemeldete Schutzbereich im Einzelfall von diesen Empfehlungen abweichen.</p> <p><u>Anlage</u> <i>Dem Schreiben ist eine Anlage zur Belegenheitsprüfung mit allgemeinen Projektinformationen beigelegt, die keine weiteren Hinweise für die Planung enthält. Diese Anlage wird daher nicht Teil der Abwägungstabelle.</i></p>	