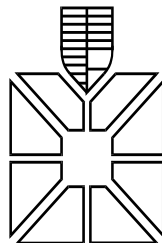


Bebauungsplan Nr. 83
„Birkengewann“ rückwirkendes Verfahren

BESCHLUSSVORLAGE

zur Entscheidung über die zum 2. Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 2
i.V.m. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen
der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Oktober 2025



- Fachbereich Stadtentwicklung und Bauberatung -
Magistrat der Stadt Neu-Isenburg

Aufstellungsbeschluss

Am 30.11.2005 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 beschlossen. Am 15.12.2005 wurde der Aufstellungsbeschluss in der Stadtpost ortsüblich bekannt gemacht.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 83 wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 26.09.2007, vor dem Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes erneut gefasst. Am 04.10.2007 wurde der erneute Aufstellungsbeschluss in der Stadtpost öffentlich bekannt gemacht.

Ein neuer Aufstellungsbeschluss war erforderlich, da der räumliche Geltungsbereich zum Ausbau von Verkehrsflächen der Offenbacher Straße und der Friedhofstraße vergrößert werden musste.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 21.06.2006 und 04.09.2006 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planungsabsichten unterrichtet und aufgefordert, bis zum 24.07.2006 bzw. bis zum 06.10.2006 sich zur Planung und zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Dabei haben sich 17 Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. In 15 Stellungnahmen wurden Anregungen vorgebracht. Wesentliche Stellungnahmen wurden von folgenden Behörden und Stellen vorgetragen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Mit der Bekanntmachung vom 08.03.2007 in der Stadtpost wurde die Öffentlichkeit zu einer Informationsveranstaltung über die wesentlichen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 83 eingeladen. Die im Rahmen der gut besuchten Veranstaltung am 15.03.2007 vorgebrachten Fragen der Bürger zur zukünftigen Verkehrsbelastung, zur Landschaftsplanung, zum Schallschutz, zur Lage einzelner Nutzungen wie Einzelhandel und Kindertagesstätte sowie zur Umlegung und zu Baumöglichkeiten wurden beantwortet.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde beschlossen den Bebauungsplanplangentwurf zu ändern. Die Änderung betraf das Baugebiet Am Trieb Nordwest.

Öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.09.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Gegenüber den Aufstellungsbeschlüssen wurde der Plangeltungsbereich um die Flächen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 81 a und 82, für die keine Überplanung erforderlich war, sowie um die Flächen im Nord-Osten, der „Neuen Triftgewann“, die nicht in eine geordnete städtebauliche Entwicklung eingebunden werden konnte, verkleinert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung, in den die bereits vorgelegenen umweltbezogenen Stellungnahmen eingearbeitet waren, in der Zeit von 12.10.2007 bis einschließlich 13.11.2007 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Dabei haben sich 13 Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Von 8 wurden Stellungnahmen vorgebracht. Darüber hinaus wurden von 14 Bürgerinnen und Bürgern Stellungnahmen abgegeben.

Sofern es im Rahmen der Abwägung notwendig war, wurden die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Bebauungsplan Nr. 83 zum Satzungsbeschluss berücksichtigt.

Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit

Aufgrund der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die im Rahmen der Offenlage vorgetragen wurden, wurde der Bebauungsplan Nr. 83 zum Satzungsbeschluss geändert.

Mit Schreiben vom 03.12.2007 wurde die betroffene Öffentlichkeit zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme bis zum 18.12.2007 aufgefordert. Die Änderung des Bebauungsplanentwurfs wurde von den betroffenen Anwohnern begrüßt.

Satzungsbeschluss und Inkrafttreten

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13.02.2008 den Beschluss über die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gefasst und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.02.2008 ist der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 4 BauGB in Kraft getreten.

Mit der erneuten ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06.11.2014 ist der Bebauungsplan gemäß § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend am 28.02.2008 in Kraft getreten.

Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

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.

Erneute Behördenbeteiligung und erneute öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 29.03.2022 dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 17.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung, in den die bereits vorgelegenen umweltbezogenen Stellungnahmen eingearbeitet waren, in der Zeit von 25.11.2022 bis einschließlich 23.12.2022 erneut öffentlich ausgelegt. In der Zeit von 08.12.2022 bis einschließlich 23.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.

Dabei haben sich 24 Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Von 13 wurden Stellungnahmen vorgebracht. Im Rahmen der erneuten Offenlage wurden von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

Nr.	Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange	Trägerbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB	
		keine Rückmeldung	Rückmeldung und Stellung- nahme abgege- ben
1	Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2 Reg. Siedlungs- und Bauleitplanung Wilhelminenstraße 1-3 64278 Darmstadt		X (1)
2	Regionalverband FrankfurtRheinMain Postfach 11 19 41 60054 Frankfurt am Main		X (2)
3	Kreisausschuss LK Offenbach FD Bauaufsicht Werner-Hilpert-Str. 1 63128 Dietzenbach		X (3)
4	Hochtaunuskreis Fachbereich Ländlicher Raum Postfach 19 41 61289 Bad Homburg v.d.H.		X (4)
5	Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geo- logie Dez. G2, Geolog. Belange der Landesplanung, Georisiken Rheingaustraße 186 65203 Wiesbaden		X (5)
6	Hessen Forst Forstamt Langen Dieburger Straße 53 63225 Langen	x	
7	Amt für Bodenmanagement Heppenheim Fachbereich 22 Erbacher Straße 46 64270 Michelstadt	x	
8	Finanzamt Langen Zimmer Straße 14 63225 Langen	x	
9	Magistrat der Stadt Frankfurt Stadtplanungsamt Kurt-Schumacher-Str. 10 60311 Frankfurt am Main	x	
10	Stadtverwaltung Offenbach Amt für Planen und Bauen Berliner Straße 60 63061 Offenbach am Main		X (6)
11	Magistrat der Stadt Mörfelden-Walldorf Stadtplanungsamt Flughafenstraße 37 64546 Mörfelden-Walldorf	x	
12	Stadtwerke Neu-Isenburg GmbH Schleussnerstraße 62 63263 Neu-Isenburg		X (7)
13	IHK Offenbach am Main Postfach 10 08 53 63008 Offenbach am Main		X (8)
14	Kreishandwerkerschaft Stadt und Kreis Offenbach Markwaldstraße 11 60073 Offenbach	x	

15	Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main Hindenburgstraße 1 64295 Darmstadt		X (9)
16	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Frau Mechthild Voigt Schönbornring 26 63263 Neu-Isenburg	x	
17	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz Herr Hartwig Gleim Kapitän-Strasser-Straße 32 63263 Neu-Isenburg		X (10)
18	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) Neu-Isenburg Frau Maria Kämper Körnerstraße 40 63263 Neu-Isenburg		X (11)
19	Naturschutzbund Deutschland (DBV) Herr Heinz Kapp Jean-Philipp-Anlage 27 63263 Neu-Isenburg		X (12)
20	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen Herr Hartwig Gleim Zeppelinstraße 54 63263 Neu-Isenburg	x	
21	Evangelische Johannesgemeinde Friedrichstraße 94 63263 Neu-Isenburg		
22	Dreieich und Neu-Isenburg AöR Dienstleistungsbetrieb Bereich Grün/Spiel/Sport Offenbacher Straße 174 63263 Neu-Isenburg	x	
23	Dreieich und Neu-Isenburg AöR Dienstleistungsbetrieb Bereich Tiefbau Offenbacher Straße 174 63263 Neu-Isenburg	x	
24	Polizeipräsidium Südothessen Polizeidirektion Offenbach Polizeistation Neu-Isenburg Hugenottenallee 53 63263 Neu-Isenburg		X (13)

Abwägung der Stellungnahmen	
Beteiligung der Behörde / des sonstigen Trägers öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 83	Nr. 1
Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat Reg. Siedlungs- und Bauleitplanung Wilhelminenstraße 1-3 64278 Darmstadt [Schreiben vom 19.01.2023]	

Stellungnahme [1.1]:

unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:

Der Planbereich ist zunächst in Kapitel 1.3.4 hinsichtlich seiner Ausweisung im Regionalplan Südhessen /Regionalen Flächennutzungsplan 2010 grundsätzlich zutreffend beschrieben.

Gemäß Ziel Z3.4.3-3 Sondergebiete, Gewerbliche Bauflächen/Vorranggebiete Industrie und Gewerbe widerspricht jedoch in den gewerblichen Bauflächen (Bestand und Planung) des Regionalen Flächennutzungsplans bzw. den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) im Regionalplan auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung. Die Einrichtung von Verkaufsflächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt. Die genannten Ziele gelten auch für die beabsichtigte Umnutzung von bisher gewerblichen Betrieben oder anderen vorhandenen baulichen Anlagen zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben, für die beabsichtigte Umwidmung von gewerblichen Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebieten) zu Sondergebieten für zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel sowie Kerngebieten und für die auch mit der Zeit gewachsene Agglomeration von mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben, die zwar jeder für sich nicht das Kriterium der Großflächigkeit erfüllen, aber in der Summe die Ziele der Raumordnung verletzen, beziehungsweise zu den in § 11 (3) BauNVO genannten Auswirkungen führen. Insoweit ist der vorgelegte Bebauungsplan an dieser Stelle nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Hierauf hatte ich auch bereits in meiner Stellungnahme zum Bauantrag zur Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmittel-Discountmarktes vom 2. Februar 2022 hingewiesen. Ich verweise insoweit erneut auf die Rechtsprechung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs, der im ersten amtlichen Leitsatz seines Beschlusses vom 10. September 2009 folgendes ausführte: „Die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB beinhaltet nicht nur die Pflicht zur erstmaligen Aufstellung eines Bebauungsplans im Innen- oder Außenbereich, soweit und sobald dies zur Verwirklichung der Ziele der Raumordnung erforderlich ist; vielmehr sind die Gemeinden auch zur inhaltlichen (Änderung oder Aufhebung) ihrer bestehenden Bauleitpläne verpflichtet, sofern diese den Zielen des nachträglich in Kraft getreten Raumordnungsplans widersprechen.“ (VGH Kassel, Beschluss vom 10. September 2009, 4 B 2068/09).

Um den großflächigen Markt einschließlich seiner Erweiterung planungsrechtlich abzuschern, wäre demnach ein Sondergebiet auszuweisen, für das wegen des o.g. Zielverstoßes zunächst ein Zielabweichungsverfahren mit einer Abweichungszulassung erforderlich wäre. Insofern sind die Ausführungen in Kapitel 1.9 der Begründung unzutreffend, wonach der Einzelhandelsbetrieb im Gewerbegebiet zulässig sei, da – wie oben ausgeführt – der Bebauungsplan an dieser Stelle nicht an die aktuell gültigen Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Die Einzelhandelsnutzung ist vielmehr im Sinne des o.g. Ziels im Bebauungsplan bzw. im Gewerbegebiet auszuschließen.

Beschlussvorschlag zu 1.1:

Den Anregungen wird zum Teil entsprochen.

Abwägung und Begründung zu 1.1:

Ein Antrag auf ein Zielabweichungsverfahren von Ziel 3.4.3-3 wurde dem Regierungspräsidium am 28.03.2025 vorgelegt. Der Beschluss der Regionalversammlung erfolgt voraussichtlich am 12.12.2025

Für den genehmigten und bestandskräftigen Discounter wurde die Vermutungsregel nach § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegt. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten. Ebenso wird dargelegt, dass Kongruenzgebot, Zentralitätsgebot und Integrationsgebot sowie Beeinträchtigungsgesamt eingehalten sind. Der formal großflächige Markt ist gemäß den Ergebnissen von Verträglichkeitsgutachten somit bezüglich seiner Auswirkungen auf die Regional- und Landesplanung als atypisch anzusehen und ist damit in einem in der Bauleitplanung festgesetzten Gewerbegebiet zulässig.

Im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens wurden laut der Beschlussvorlage für die Regionalversammlung gegen den Verzicht auf einen Einzelhandelsausschluss im Gewerbegebiet keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

Hinzu kommt, dass die Darstellung einer gewerblichen Baufläche und die daraus resultierende Festlegung eines Vorranggebiets Industrie und Gewerbe laut der Beschlussvorlage für die Regionalversammlung vom 06.08.2025 ausschließlich auf der Berücksichtigung des bei Aufstellung des derzeit gültigen RPS/RegFNP 2010 bereits festgesetzten Gewerbegebiets gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 ROG in Verbindung mit § 1 Abs. 3 ROG beruhte. Aufgrund des unmittelbaren Anschlusses zu dargestellten Wohnbauflächen bzw. festgelegten Vorranggebieten Siedlung wäre regionalplanerisch ebenso gut die Festlegung eines Vorranggebiets Siedlung möglich gewesen.

Dies zeigen sowohl die Festlegung im früheren RPS 2000 (als Siedlungsbereich) als auch die im Entwurf/Vorentwurf 2025 vorgesehene Festlegung (als Fläche als Vorranggebiet Siedlung, Bestand bzw. als Sonderbaufläche, Bestand mit der Zweckbestimmung Einzelhandel).

Die Ausweisung eines Sondergebiets braucht nicht zu erfolgen.

Die Begründung wird in Kapitel 1.9 geändert und ergänzt.

Stellungnahme [1.2]:

Die Aussagen zu den Dichtewerten in Kapitel 1.3.5 sind nachvollziehbar. Diesbezüglich bestehen somit keine Bedenken. Auch die Ausführungen im Hinblick auf die Lage im Siedlungsbeschränkungsgebiet für den Frankfurter Flughafen sind nachvollziehbar. Zudem liegt der Planbereich gerade außerhalb von Schutzzonen nach Fluglärmschutzgesetz.

Zu der vorgelegten Planung bestehen daher aus regionalplanerischer Sicht teilweise Bedenken. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB nicht vollständig als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

Beschlussvorschlag zu 1.2:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abwägung und Begründung zu 1.2:

Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Stellungnahme [1.3]:

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) 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-).

Beschlussvorschlag zu 1.3:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung und Begründung zu 1.3:

Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Stellungnahme [1.4]:

Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

Beschlussvorschlag zu 1.4:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abwägung und Begründung zu 1.4:

Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Stellungnahme [1.5]:

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

Seit 28.02.2008 besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 83 „Birkengewann“. Zu dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan wird nun ein ergänzendes Verfahren nach § 214 (4)

BauGB durchgeführt. Hintergrund ist, dass die Stadt den naturschutzrechtlichen Eingriff nicht kompensieren kann. Das Gebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III B und umfasst 24,2 ha.

Zu dem o.a. Bebauungsplan nehme ich aus Sicht der Abteilung Umwelt Darmstadt wie folgt Stellung:

Bodenschutz

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

Nachsorgender Bodenschutz: Aus Sicht des nachsorgenden Bodenschutzes ergeben sich derzeit keine weiteren Erfordernisse.

Vorsorgender Bodenschutz: Der Plangeltungsbereich ist durch die bisherige Nutzung bereits größtenteils anthropogen überprägt. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und eine Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich erfolgt durch die vorliegende Planung nicht, da das Plangebiet fast vollständig bebaut ist.

Beschlussvorschlag zu 1.5:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abwägung und Begründung zu 1.5:

Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Stellungnahme [1.6]:

Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)

Der vorliegende rechtskräftige Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 2008. Die unter 3.2 der Begründung gemachten Aussagen zur Wasserversorgung des Gebietes beruhen noch auf den ursprünglichen Annahmen aus 2008: „3.2 Wasserversorgung/Löschwasser. Der aufgrund der vorgesehen Nutzung im Plangebiet prognostizierte Wasserbedarf (ca. 110 m³/Tag) sowie der Bedarf an Löschwasser (1.600 l/min) kann nach Angabe des örtlichen Wasserversorgungsunternehmens der Stadtwerke Neu-Isenburg GmbH direkt aus dem Versorgungsnetz bereitgestellt werden. Die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser ist demnach gesichert.“

Die Annahme der Verfügbarkeit des erforderlichen Trinkwassers aus 2008 kann nicht für das Jahr 2023 übernommen werden. Daher ist in der Änderung des Bebauungsplans ein neuer Deckungsnachweis zu erbringen. Bitte legen Sie die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet dar. Es ist insbesondere darzulegen ob der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebswasser) wie im Jahr 2008 ermittelt (Jahresmenge und Spitzenbedarf) noch zutreffend ist. Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Der Nachweis, dass der gesamte Wasserbedarf durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann, ist zu erbringen. Es ist darzustellen, ob im Rahmen der bestehenden Wasserrechte und der Fördermengen der letzten 5 Jahre die Trinkwasserversorgung sichergestellt ist.

Beschlussvorschlag zu 1.6:

Der Anregung wird entsprochen.

Abwägung und Begründung zu 1.6:

Nach Aussage der Stadtwerke Dreieich Neu-Isenburg vom 25.04.2025 verfügt die Stadt Neu-Isenburg in ihrem Versorgungsgebiet über rund 40.800 Einwohner. Die durchschnittliche jährliche Verkaufsmenge im Zeitraum von 2020 bis 2024 beläuft sich auf 2.164.300 m³/a, basierend auf einer gemittelten Einwohnerzahl (HW) von 40.515 Personen.

Für das betrachtete Plangebiet wurde wie bisher im Rahmen des Deckungsnachweises auf Grundlage eines Tagesbedarfs von 110 m³ eine jährliche Verbrauchsmenge von 40.150 m³/a ermittelt. Die Erschließung des Neubaugebiets erfolgte ab dem Jahr 2018.

In den vergangenen fünf Jahren (2020 bis 2024) kam es zu keiner Überschreitung der bestehenden, jährlichen Wasserrechte von 2.100.000 m³.

Der aufgrund der vorgesehenen Nutzung im Plangebiet prognostizierte Wasserbedarf (ca. 110 m³/Tag; 40.150 m³/a) sowie der Bedarf an Löschwasser (1.600 l/min) kann nach Angabe des örtlichen Wasserversorgungsunternehmens der Stadtwerke Neu-Isenburg GmbH aus dem Versorgungsnetz bereitgestellt werden.

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser ist demnach gesichert.

In der Begründung Teil 3 „Wasserwirtschaftliche Belange“ wird das Kapitel 3.2 „Wasserversorgung“ geändert und ergänzt.

Stellungnahme [1.7]:

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Die Grundlage meiner Stellungnahme ist die Arbeitshilfe des HMUKLV „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen“ vom Juli 2014, die mit dem HMWEVW abgestimmt wurde. Die Stadt Neu-Isenburg entwässert im Trennsystem. In den bereits bestehenden Straßen liegen Schmutz- und Regenwasserkanäle. Das Schmutzwasser wird in der Kläranlage Frankfurt-Niederrad behandelt. Laut Auskunft der Stadt können die geringen Mengen von i. M. 1-3 l/s zusätzlichen Abwassermengen auch dort behandelt werden. Die Kläranlage ist laut Eigenkontrolle noch nicht ausgelastet. Das Niederschlagswasser wird über Regenwasserkanäle dem Luderbach zugeführt. Der Luderbach fließt durch den Jacobiweiher in Frankfurt direkt in den Main. Der Oberflächenwasserkörpers DEHE_24798.1 Luderbach weist einen schlechten ökologischen Zustand auf. Die Ziele des § 27 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nicht erreicht.

Zur Sachverhaltsaufklärung, ob die Einleitung des Niederschlagswassers eine Ursache für den ökologischen Zustand ist, ist eine Betrachtung gemäß „Leitfaden zum Erkennen ökologisch kritischer Gewässerbelastungen durch Abwassereinleitungen“ (Leitfaden „Immissionsbetrachtung“, HMUENV, 2012) zu erstellen.

Beschlussvorschlag zu 1.7:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Landkreis Offenbach weitergeleitet.

Abwägung und Begründung zu 1.7:

Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.
Die Sachverhaltsaufklärung erfolgt in Abstimmung mit der oberen Wasserbehörde.

Stellungnahme [1.8]:

Es werden Vorgabe für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge (Fuß- und Radwege in Grünflächen und die sonstigen befestigten Flächen) gemacht. Hinsichtlich Dachbegrünung wird

nichts ausgeführt. Gemäß § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Es ist somit zu prüfen, ob das anfallenden Niederschlagswasser ortsnah versickert werden kann.

Das Planungsgebiet liegt laut Geologie Viewer im Bereich von Main-Terrassen aus Sand und Kies (Pleistozän). Aufgrund der hohen Grundwasserstände von 0 bis 3 m unter Gelände bestehen jedoch Probleme mit dem ausreichenden Abstand der Sohle der Sickeranlage zum mittleren höchsten Grundwasserstand. Eine direkte Einleiterlaubnis des Niederschlagswassers in den Luderbach liegt vor, die Zulässigkeit der Einleitung aufgrund des schlechten Zustands des Oberflächengewässers muss noch geprüft werden. Die Forderung nach § 55 (2) WHG ist jedoch erfüllt.

Ausreichend berücksichtigt wurde der § 37 (4) HWG. Dieser gibt vor, das Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden soll. Diese Regelung wurde als Vorgabe für die Dachflächen in den Bebauungsplan aufgenommen. Für das Niederschlagswasser von Dachflächen sind Zisternen von 30l/m² vorgegeben. Je nach Nutzung des Speichers ist dieser jedoch ggf. bei einem Regenereignis noch gefüllt und darf daher als Rückhaltevolumen für das nördlich gelegene Oberflächengewässer - den Luderbach - nicht angesetzt werden. Insgesamt entlastet die Nutzung jedoch die Abwasseranlagen und schont den Trinkwasserverbrauch. Für den Spitzenabfluss und den Hochwasserschutz bringt es jedoch keine Entlastung.

Beschlussvorschlag zu 1.8:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abwägung und Begründung zu 1.8:

Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Stellungnahme [1.9]:

Aus Sicht der Fachdezernate Oberflächengewässer und Immissionsschutz bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf. Anmerkungen und Hinweise werden keine vorgebracht.

Beschlussvorschlag zu 1.9:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung und Begründung zu 1.9:

Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Stellungnahme [1.10]:

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 Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de.

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Beschlussvorschlag zu 1.10:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung und Begründung zu 1.10:

Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Abwägung der Stellungnahmen	
Beteiligung der Behörde / des sonstigen Trägers öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 83	Nr. 2
Regionalverband FrankfurtRheinMain Poststraße 16 60329 Frankfurt am Main [Schreiben vom 18.01.2023]	

Stellungnahme [2.1]:

die Stadt Neu-Isenburg beabsichtigt den im Jahre 2008 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 83 „Birkengewann“, geändert im Jahre 2016 (Nr. 83a) und 2018 (Nr. 83b), erneut durch ein Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB zu ändern, da die damals geplante Eingriffs-Ausgleichsregelung durch Ersatzgeld nicht vollziehbar ist.

Durch die vorliegende Änderung soll der zugelassene Eingriff vollständig und rechtskonform ausgeglichen und die Refinanzierung der Kosten für die Ausgleichsflächen/-maßnahmen sichergestellt werden.

Zu den Änderungen bezüglich der neuen Eingriffs-Ausgleichsregeln in der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Beschlussvorschlag zu 2.1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung und Begründung zu 2.1:

Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Stellungnahme [2.2]:

Zu den Festsetzungen im Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO im südlichen Bereich des Bebauungsplans bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange Bedenken.

Die Zulassung von Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie mit zentrenrelevanten Randsortimenten auf maximal 10% der Verkaufsfläche widerspricht den Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzepts (REHK). Wir regen an, in dem Gewerbegebiet den Einzelhandel nach § 1 Abs. 5 BauNVO auszuschließen und die Einrichtung von Verkaufsflächen nur ausnahmsweise für die Selbstvermarktung der vor Ort produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zuzulassen, sofern die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.

Beschlussvorschlag zu 2.2:

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Abwägung und Begründung zu 2.2:

Der vorhandene formal großflächige Markt ist gemäß den Ergebnissen von Auswirkungs- und Verträglichkeitsgutachten bezüglich seiner Auswirkungen auf die Regional- und Landesplanung als atypisch anzusehen. Die Vermutungsregel für großflächigen Einzelhandel des § 11 Abs. 3 BauNVO konnte widerlegt werden und es sind nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Regionalplanung und Landesplanung zu verzeichnen. Ebenso konnten die gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vermuteten schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche auch der Nachbarkommunen und die wohnungsnahe Versorgung ausgeschlossen werden.

Der vorhandene Markt ist damit in einem in der Bauleitplanung festgesetzten Gewerbegebiet zulässig.

Nach Absprache mit dem Regionalverband braucht eine Änderung des Bebauungsplans und der Ausschluss des Einzelhandels nicht erfolgen.

Die Begründung wird in Kapitel 1.9 geändert und ergänzt.

Stellungnahme [2.3]:

Auf Ziel Z3.4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) weisen wir diesbezüglich aus Gründen der Rechtssicherheit des Bebauungsplans hin.

Der vorhandene großflächige Discountmarkt genießt weiterhin Bestandsschutz, eine Erweiterung und Vergrößerung sollte jedoch ausgeschlossen werden, ebenso eine Nachnutzung mit Einzelhandel nach Aufgabe.

Beschlussvorschlag zu 2.3:

Der Anregung wird entsprochen.

Abwägung und Begründung zu 2.3:

Ein Antrag auf ein Zielabweichungsverfahren von Z3.4.3-3 wurde dem Regierungspräsidium am 28.03.2025 vorgelegt.

Für den genehmigten und bestandskräftigen Discounter wurde die Vermutungsregel nach § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegt. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten. Ebenso wird dargelegt, dass Kongruenzgebot, Zentralitätsgebot und Integrationsgebot sowie Beeinträchtigungsgebot eingehalten sind. Der formal großflächige Markt ist gemäß den Ergebnissen von Verträglichkeitsgutachten somit bezüglich seiner Auswirkungen auf die Regional- und Landesplanung als atypisch anzusehen und ist damit in einem in der Bauleitplanung festgesetzten Gewerbegebiet zulässig. (siehe auch Abwägung und Begründung zu 1.1.)

Die Begründung wird in Kapitel 1.9 geändert und ergänzt.

Abwägung der Stellungnahmen	
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 83	Nr. 3
Kreisausschuss LK Offenbach FD Bauaufsicht/Bes. Bauvorhaben Werner-Hilpert-Str. 1 63128 Dietzenbach [Schreiben vom 24.01.2022]	

Stellungnahme [3.1]:

zur Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Birkengewann“ in der Fassung vom Januar 2022, werden im Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB, nachstehende Anregungen und Hinweise mitgeteilt.

Zu den Ergänzungen und Änderungen, eingetragen in Blau, werden keine Anregungen vorge-
tragen.

Seiten der KVG wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet ausreichend durch den ÖPNV angebunden ist. Es befinden sich in unmittelbarer Nähe fußläufig mehrere Bushaltestellen in der Offenbacher Straße und der Friedhofstraße, an denen Stadtbuslinien, Regionalbuslinien und auch Expressbuslinien des RMV verkehren. Im Detail ist dies die Stadtbuslinie OF-51, die Regionalbuslinie 653, und die Expressbuslinien X17, X18 und X19. Der Bahnhof Zeppelinheim und die Straßenbahnhaltstelle der Straßenbahnlinie 17 können mit Umstieg erreicht werden. Das Bus- und S-Bahnliniennetz bieten Anbindungen an die Kommunen Frankfurt, Offenbach, Langen, Dreieich, Darmstadt, Hofheim am Taunus, Obertshausen, Dietzenbach, Mörfelden-Walldorf, Bad Soden (Taunus), Kronberg (Taunus), Rödermark und den Frankfurter Flughafen an.

Beschlussvorschlag zu 3.1:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung und Begründung zu 3.1:

Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Stellungnahme [3.2]:

Anlage:

Planungsgrundsätze für die Bauleitplanung aus dem Klimaschutzbericht vom September 2007
Hinweis DigiNetzG

Anlage zur Stellungnahme

Gemäß dem Kreistagsbeschluss vom 31.10.2007 sollen die nachfolgend aufgeführten Punkte des Klimaschutzberichtes vom September 2007 für eine Energieoptimierte Bauweise im Rahmen der Bauleitplanung als Planungsgrundsätze angeregt werden.

Im Kyoto-Protokoll der Klimarahmenkonvention wurden verbindliche Reduktionsverpflichtungen für Treibhausgase festgeschrieben. Doch unabhängig von den quantitativen Verbesserungen, steht für den Klimaschutz aber im Vordergrund, von nicht nachhaltigem Konsum abzuweichen.

Dies bedingt ein weit reichendes gesellschaftliches Bewusstseinshandeln, aber eben auch den Einsatz technischer Lösungen, ökonomischer Instrumente und rechtlicher Regelungen, wozu man eine energieeffiziente Stadt- und Bauleitplanung zählen darf.

Eine nachhaltige Stadtentwicklung sollte unter Energiegesichtspunkten eine Reihe von Planungsgrundsätzen beachten:

- Berücksichtigung der spezifischen Landschafts- und Siedlungsstrukturen, als Leitgröße der Stadtentwicklung sowie der Maßnahmen der Stadtplanung (Neubau, Abriss, Umwidmung, Sanierung) bei der Wahl der Energieträger und des Versorgungssystems,
- Zuordnung der Bauflächen von den Grün- und Wasserflächen bei Neubebauung bzw. Rückgewinnung zusätzlicher Frei- bzw. Grünflächen im bebauten Bestand,
- Berücksichtigung der Hauptwindrichtung bei neu zu errichtenden Siedlungsteilen bzw. Einrichtung von Windschutzhecken bei Bestandsplanungen,
- geschlossene Bauweise und Bauflückenschließung sowie einfache und kompakte Gebäudegestaltung zur Verringerung der Wärmeverluste,
- Orientierung der Baukörper zur Sonne (viele Räume, große Fensterflächen),
- Bemessung der Abstandsflächen nach der im Winter tief stehenden Sonne bei Neubau sowie Entkernung verschatteter Höfe bei Altbauten,
- Abstimmung von Ortsplanung, Gebäudeplanung und Haustechnik,
- Ausnutzung lokal vorhandener Energiepotentiale (Sonne, Wind, Wasser, Biomasse – je nach örtlicher klimatischer bzw. geographischer Situation),
- Nutzung von Abwärme aus nahe gelegenen Industriebetrieben, Gewinnung von Energie aus benachbarter Abfallverwertung (Müllverbrennung, Deponiegas, Biogas),
- Vermehrter Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung,
- Ausbau der Nah- und Fernwärme, wegen der hohen Investitionen für Leitungsnetz und Kraftwerk nur in Gebieten mit höherer Siedlungs- und Bebauungsdichte,
- Dezentrale Blockheizkraftwerke für kleinere, verdichtet bebaute Wohn- und Gewerbegebiete.

Anlage 2 zur Stellungnahme des Kreises

Hier: In Kraft treten des DigiNetzG am 10.11.2016

Wir weisen auf das Inkrafttreten des Gesetzes zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG) am 10.11.2016 hin. Zur Umsetzung der „Kostensenkungsrichtlinie der EU für die Senkung der Kosten bei der Errichtung digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze“ wurde im Rahmen des DigiNetzG das Telekommunikationsgesetz (TKG) u.a. in zentralen Vorschriften der §§ 70, 76 und 77 geändert.

Wir bitten um Beachtung und Berücksichtigung in Ihrer Planung.

Beschlussvorschlag zu 3.2:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung und Begründung zu 3.2:

Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Abwägung der Stellungnahmen	
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 83	Nr. 4
Hochtaunuskreis Fachbereich Ländlicher Raum Postfach 19 41 61289 Bad Homburg v.d.H. [Schreiben vom 01.02.2023]	

Stellungnahme [4]:

vom Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur im Kreis Offenbach vertreten. Dies beinhaltet auch die Aufgaben der Landschaftspflege. Aus dieser Sicht werden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

Stellungnahme [4.1]:

1. Planungsanlass und –ziel

Planungsanlass und –ziel des ergänzenden Verfahrens gem. § 214 (4) BauGB zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 83 „Birkengewann“ ist, dass bei Satzungsbeschluss in 2008 im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung die zugelassenen Eingriffe mit ca. 3,2 Mill. Biotopwertpunkten (BWP) bewertet wurden. Demgegenüber stehen planinterne Ausgleichsmaßnahmen von 180.000 BWP. Es besteht somit ein Ausgleichsdefizit von ca. 3 Millionen BWP, was damals bei Satzungsbeschluss durch ein „Ersatzgeld“ abgegolten werden sollte, was aber nicht Gesetzeskonform und umsetzbar ist.

Mit dem ergänzenden Planverfahren nach § 214 (4) BauGB werden nunmehr folgende Ziele verfolgt:

- Die durch den Bebauungsplan Nr. 83 zugelassenen Eingriffe sollen vollständig und rechtskonform ausgeglichen werden.
- Die Refinanzierung der Kosten für die Ausgleichsflächen/-maßnahmen soll sichergestellt werden.

Beschlussvorschlag zu 4.1:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung und Begründung zu 4.1:

Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Stellungnahme [4.2]:

2. Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Neben den Ausgleichsflächen A1 bis A7 im Geltungsbereich des Bebauungsplans, werden Ökopunkte aus der externen Ökokontomaßnahme „Weschnitzinsel von Lorsch“ (Gemarkung Lorsch, Flur 20, Flurstücke 40 tlw. und 44) im Landkreis Bergstraße dem baulichen Eingriff des Bebauungsplans Nr. 83 zugeordnet.

Öffentliche Belange der Landwirtschaft sind im Rahmen des Ergänzungsverfahrens nach § 214 (4) BauGB nicht berührt, so dass keine Anregungen zu den ergänzten und geänderten Planteilen vor-zubringen sind.

Beschlussvorschlag zu 4.2:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung und Begründung zu 4.2:

Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Abwägung der Stellungnahmen	
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 83	Nr. 5
Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie Dezernat G2, Geologische Belange der Landesplanung, Georisiken Rheingaustraße 186 65203 Wiesbaden [Schreiben vom 19.12.2022]	

Stellungnahme [5]:

mit Ihrer E-Mail haben Sie mich als Träger öffentlicher Belange in o.g. Angelegenheit eingebunden. Dazu teile ich Ihnen mit, dass diese Aufgabe für umweltrelevante Fragestellungen von den Regierungspräsidien wahrgenommen wird und ich bedarfsweise von diesen eingebunden werde. Diese Vorgehensweise ist mit diesen Dienststellen abgestimmt. Sollten Sie die erhaltenen Unterlagen nicht ohnehin bereits beim zuständigen Regierungspräsidium eingereicht haben, bitte ich Sie dies zu veranlassen.

Beschlussvorschlag zu 5:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung und Begründung zu 5:

Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Abwägung der Stellungnahmen	
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 83	Nr. 6
Stadtverwaltung Offenbach Amt für Planen und Bauen Berliner Strasse 60 63061 Offenbach am Main [Schreiben vom 23.01.2023]	

Stellungnahme [6]:

vielen Dank für die Beteiligung am o g. Verfahren. Die Stadt Offenbach am Main hat keine Anregungen oder Bedenken.

Beschlussvorschlag zu 6:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung und Begründung zu 6:

Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Abwägung der Stellungnahmen	
Beteiligung der Behörde / des sonstigen Trägers öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 83	Nr. 7
Stadtwerke Neu-Isenburg Schleussnerstraße 62 63263 Neu-Isenburg [Schreiben vom 19.01.2023]	

Stellungnahme [7.1]:

Sie haben uns für die oben genannte Vorplanung die Unterlagen zugesendet mit der Bitte um Stellungnahme. Es liegt eine stellenweise eine Betroffenheit vor.

Bereich Energie- und Wasserversorgung

Im Baugebiet Birkengewann befinden sich zahlreiche Leitungen der öffentlichen Energie- und Wasserversorgung, die sich hauptsächlich im öffentlichen Straßenraum (Straße oder Gehwegbereich) befinden. In einigen besonderen Fällen könnte es zu Überschneidung mit den geplanten Grünflächen kommen.

In diesem Fall sind für die bestehenden Leitungen entsprechende Leitungsschutzmaßnahmen vorzusehen. Über die genaue Lage der Leitungstrassen sind entsprechende Planauskünfte bei der SWNI einzuholen.

Beschlussvorschlag zu 7.1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung und Begründung zu 7.1:

Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Stellungnahme [7.2]:

Straßenbeleuchtung der Stadt Neu-Isenburg

Ebenfalls befindet sich im Baugebiet die Straßenbeleuchtung der Stadt Neu-Isenburg, die durch die Stadtwerke Neu-Isenburg GmbH (SWNI) betrieben wird. Zwar befinden sich die Lichtpunkte (Laternenmasten) und die zugehörigen Beleuchtungsleitungen im Wesentlichen im öffentlichen Straßenraum (Gehwegbereich), aber teilweise auch im geplanten Grünbereich (insbesondere A1, A2, A3 und A4).

Grundsätzlich sollte bei der Planung der Bepflanzung die vorhandene Beleuchtung berücksichtigt werden um damit eine Beeinträchtigung der Ausleuchtung der Straßen und Wege zu vermeiden und weiterhin die öffentliche Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Auch hier sind für die bestehenden Leitungen in den betroffenen Bereichen entsprechende Leitungsschutzmaßnahmen vorzusehen. Über die genaue Lage der Leitungstrassen sind entsprechende Planauskünfte bei der SWNI (im Auftrag der Stadt Neu-Isenburg) einzuholen.

Beschlussvorschlag zu 7.2:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung und Begründung zu 7.2:

Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Abwägung der Stellungnahmen	
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 83	Nr. 8
IHK Offenbach am Main Postfach 10 08 53 63008 Offenbach am Main [Schreiben vom 15.12.2022]	

Stellungnahme [8]:

Die Grundlagen der Entwicklung eines Wohngebiets begrüßen wir. Die Zielrichtung und die skizzierten Entwicklungsstufen sind aus unserer Sicht nachvollziehbar und bieten die Basis für die Entwicklung eines hochwertigen Wohngebiets.

An dieser Stelle möchten wir die Kommunen jedoch dazu auffordern, in Ihren Flächennutzungskonzepten auch die Bedarfe von Unternehmen und Gewerbetreibenden vor Ort zu berücksichtigen und ausreichende Flächen für diese vorzuhalten und bereitzustellen.

Mit Bezugnahmen auf § 3 Abs.2. Satz 4 des Baugesetzbuches würden wir uns über eine Information zur Abwägungsentscheidung im betreffenden Planänderungsverfahren freuen.

Beschlussvorschlag zu 8:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung und Begründung zu 8:

In der Stadt Neu-Isenburg stehen ausreichend Flächen für die Ansiedlung produzierenden / arbeitsplatzintensiven Gewerbes zur Verfügung stehen. Bereits im Abweichungsantrag zugunsten der Entwicklung „Stadtquartier Süd“ konnte nachgewiesen werden, dass die Stadt im Bereich der Gewerbeflächen noch über ungenutzte und brachliegende Gewerbeflächen in einer Größe von ca. 12 ha (Stand 2015) verfügt. Nach noch nicht abgeschlossener Entwicklung des Stadtquartiers Süd stehen der Stadt gewerbliche Entwicklungsflächen im übrigen Stadtgebiet noch in einer Größenordnung von ca. 7,2 ha zur Verfügung, was als ausreichend erachtet wird, um die Nachfrage für die nächsten Jahre abdecken zu können.

Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Abwägung der Stellungnahmen	
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 83	Nr. 9
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main Hindenburgstraße 1 64295 Darmstadt [Schreiben vom 15.12.2022]	

Stellungnahme [9]:

wir danken Ihnen für die uns eingeräumte Möglichkeit zur Stellungnahme und dürfen Ihnen mitteilen, dass die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main einen Einspruch im vorliegenden Fall für nicht notwendig erachtet.

Beschlussvorschlag zu 9:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung und Begründung zu 9:

Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 83	Nr. 10
Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz z.H. Herrn Hartwig Gleim Kapitän-Strasser-Straße 32 63263 Neu-Isenburg [Schreiben vom 28.01.2023]	

Stellungnahme [10]:

Ich möchte mich bei Ihnen bedanken für die ausführliche Erklärung am 19. Januar über o.e. Verfahren.

Wir wiederholen hiermit unsere mündliche Aussage, dass keine Einwände unserer Seite bestehen.

Beschlussvorschlag zu 10:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung und Begründung zu 10:

Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 83	Nr. 11
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) Neu-Isenburg z.H. Frau Maria Kämper Körnerstraße 40 63263 Neu-Isenburg [Schreiben vom 28.01.2023]	

Stellungnahme [11]:

Ich möchte mich bei Ihnen bedanken für die ausführliche Erklärung am 19. Januar über o.e. Verfahren.

Wir wiederholen hiermit unsere mündliche Aussage, dass keine Einwände unserer Seite bestehen.

Beschlussvorschlag zu 11:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung und Begründung zu 11:

Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 83	Nr. 12
Naturschutzbund Deutschland (DBV) z.H. Herrn Heinz Kapp Jean-Philipp-Anlage 27 63263 Neu-Isenburg [Schreiben vom 28.01.2023]	

Stellungnahme [12]:

Ich möchte mich bei Ihnen bedanken für die ausführliche Erklärung am 19. Januar über o.e. Verfahren.

Wir wiederholen hiermit unsere mündliche Aussage, dass keine Einwände unserer Seite bestehen.

Beschlussvorschlag zu 12:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung und Begründung zu 12:

Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Abwägung der Stellungnahmen	
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 83	Nr. 13
Polizeipräsidium Südosthessen Polizeidirektion Offenbach Polizeistation Neu-Isenburg Hugenottenallee 53 63263 Neu-Isenburg [Schreiben vom 20.12.2022]	

Stellungnahme [13]:

aus polizeilicher Sicht bestehen derzeit keine Bedenken gegen die Planungen gemäß den eingestellten Unterlagen.

Die Polizei empfiehlt jedoch, frühzeitig kriminalpräventive Aspekte bei der Entwicklung des Plangebiets zu berücksichtigen. Hierunter fallen beispielsweise baulich-technische Maßnahmen, eine übersichtliche Anordnung von Gebäuden, Wegen und Einrichtungen sowie die Forderung der sozialen Kontrolle.

Zur Vermeidung von Einbruchsdelikten wird die Ausstattung der Gebäude in bestimmten Bereichen mit geprüften und zertifizierten einbruchhemmenden Elementen gem. DIN EN 1627 – 1630 (i.d.R. ab der Widerstandsklasse RC 2) empfohlen.

Für entsprechende Auskünfte oder Beratungen steht die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle gerne zur Verfügung (praevention.ppsoh@polizei.hessen.de)

Beschlussvorschlag zu 13:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung und Begründung zu 13:

Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.