

Amtliche Bekanntmachung der Kreisstadt Dietzenbach

Bauleitplanung der Kreisstadt Dietzenbach
Bebauungsplan Nr. 105 "An der Nordweststraße"

Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) – „Offenlage“.

In ihrer Sitzung am 14.02.2020 hat die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Dietzenbach den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 105 "An der Nordweststraße" gebilligt und den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB („Offenlage“) gefasst.

Die Planung dient der Entwicklung eines Wohngebietes im Anschluss an das Quartier der Nordweststraße.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 272, 273/9, 274/1 und 276/1 in der Flur 9 sowie die Flurstücke 509 tlw., 510 und 512 tlw. in der Flur 7, Gemarkung Dietzenbach. Das Plangebiet besitzt eine Gesamtgröße von 6.948 m² (siehe folgende Abbildung).





Folgende Unterlagen werden öffentlich ausgelegt:

- Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom April 2020,
- Entwurf der Textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom April 2020,
- Städtebaulicher Entwurf vom 05.11.2019,
- Artenschutzprüfung vom 05.10.2016
- Zauneidechsenerfassung vom Mai 2019
- Hydrogeologische Untersuchung vom 30.01.2019
- Nutzungstypenkarte vom 05.11.2019
- Wasserschutzgebietsverordnung vom 12.07.1985
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Stand April 2020
- Geophysikalische Berichte vom 21.11.2018 und 01./02.04.2019
- Schalltechnische Untersuchung vom 08.01.2018
- Umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
- Abwägung zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
- Entwicklungen: Alternativstandort des entfallenden Bolzplatzes (April 2020)

Der Bebauungsplanentwurf und die begleitenden Unterlagen können in der Zeit

vom 27.07.2020 bis einschließlich 04.09.2020

eingesehen werden.

Sie finden die Planunterlagen in diesem Zeitraum auf der Internetseite der Kreisstadt Dietzenbach unter der Adresse www.dietzenbach.de/aktuelle_beteiligungsverfahren.

Für Fragen zur Planung können Sie die Abteilung Stadtentwicklung unter guddat@dietzenbach.de oder telefonisch unter 06074 / 373 561 kontaktieren.

Die Planunterlagen liegen außerdem im o. g. Zeitraum jeweils

Montag, Dienstag, Mittwoch, Donnerstag von 9:00 bis 16:00 Uhr
und Freitag von 8:30 bis 12:30 Uhr

im Rathaus der Kreisstadt Dietzenbach, Europaplatz 1 (Eingang: Offenbacher Str. 11), 63128 Dietzenbach, Erdgeschoss, Trauzimmer zur öffentlichen Einsicht aus.

Wir würden es begrüßen, wenn sich Besucherinnen und Besucher zur organisatorischen Erleichterung der Kontaktminimierung in Zeiten der Corona-Pandemie unter folgender Telefonnummer telefonisch voranmelden: 06074 / 373 561.

Die nachfolgenden Maßnahmen dienen Ihrem und unserem gesundheitlichen Schutz. Daher bitten wir Sie um Beachtung folgender Rahmenbedingungen:



- Am Rathauseingang Offenbacher Straße wird der Zugang zum Rathaus durch eine externe Fachkraft kontrolliert. Bitte äußern Sie dort Ihr Interesse am Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 105. Sie erhalten dann Zutritt in den Wartebereich des Bürgerservice. Dort werden Sie, nachdem Ihre Anwesenheit der Abteilung Stadtentwicklung gemeldet worden ist, von einer Mitarbeiterin / einem Mitarbeiter der Fachabteilung in Empfang genommen und zum Auslegungsort der Verfahrensunterlagen begleitet. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass Sie sich aktuell nicht frei im Rathaus bewegen dürfen.
Bitte beachten Sie: Der Wartebereich ist auf eine bestimmte Anzahl an Personen beschränkt. Ist diese Anzahl erreicht, wird keine weitere Person in den Wartebereich zugelassen. Sie müssen ggf. vor dem Eingangsbereich warten.
- Im Zeitraum zwischen 13:15 Uhr und 13:45 Uhr ist die Zugangskontrolle nicht besetzt. Treffen Sie innerhalb dieses Zeitfensters am Rathaus ein, setzen Sie sich bitte direkt mit der Abteilung Stadtentwicklung über 06074 / 373 561 in Verbindung und warten Sie im überdachten Eingangsbereich auf Ihren Empfang. Hierfür ist es erforderlich, dass Sie ein Mobiltelefon mit sich führen.
- Um das Infektionsrisiko möglichst gering zu halten, gilt: Wenn Sie bei der Einsichtnahme in die Planunterlagen Fragen zur Planung haben, werden diese vorzugsweise telefonisch beantwortet, bei Bedarf auch im persönlichen Gespräch. Sie erreichen die Abteilung Stadtentwicklung unter 06074/373 561.
- Wenn Sie Ihre Einsichtnahme beendet haben und das Rathaus wieder verlassen möchten, kontaktieren Sie bitte die Abteilung Stadtentwicklung. Hierfür steht Ihnen ein Telefon am Arbeitstisch des Auslegungsraumes zur Verfügung. Eine Rufnummer ist hinterlegt. Sie werden von einer Mitarbeiterin / einem Mitarbeiter der Fachabteilung zum Ausgang zurück begleitet. .
- Es gelten die gängigen Vorschriften zur Wahrung von Schutzabständen (Mindestabstand 1,5 m) und zur Verwendung einer Mund-Nasen-Bedeckung. Bitte denken Sie an Ihren Mundschutz.
- Unterlagen dürfen nur unter Benutzung von Einmalhandschuhen eingesehen werden; diese werden von der Stadt gestellt.
- Zur Nachverfolgung möglicher Infektionsketten ist ein Kontaktformular auszufüllen. Bitte weisen Sie sich mit einem Personalausweis aus.

Es wird darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen zur Entwurfsplanung innerhalb des oben genannten Zeitraumes schriftlich, mündlich (zur Niederschrift) oder elektronisch abgegeben werden können.

Ihre schriftliche Stellungnahme senden Sie bitte an:

Kreisstadt Dietzenbach, FB 10, Abteilung Stadtentwicklung, Europaplatz 1, 63128 Dietzenbach

Ihre elektronische Stellungnahme senden Sie bitte an:

guddat@dietzenbach.de



Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und während der Auslegungsfrist eingesehen werden können:

1. Umweltbericht mit
 - Darstellung und Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes
 - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft/ Erholung, Biologische Vielfalt, Mensch und Gesundheit, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern, Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, Erhaltung der Luftqualität)
 - Prüfung und Bewertung der voraussichtlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung (Zunahme der Bodenversiegelung, Verlust von Biotopen, Auswirkungen auf die Versickerung von Niederschlagswasser, das Ortsbild und das Lokalklima, artenschutzrechtliche Belange)
 - Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft mit Festsetzung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung)
2. Artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der Verbotstatbestände von § 44 BNatSchG unter besonderer Berücksichtigung von Vogelarten und Reptilien sowie einer gesonderten Erfassung von Zauneidechsen
3. Hydrogeologische Untersuchung mit Bestimmung von Bodenprofilen sowie Grundwasserständen
4. Biotop- und Nutzungstypenkarte
5. Geophysikalische Berichte (Überprüfung auf Kampfmittel)
6. Schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der Geräuscheinwirkungen des vorhandenen Bolzplatzes auf die umgebende Wohnbebauung
7. Umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu folgenden Themen:
Artenschutzbelange (CEF-Maßnahmen, Umsiedlung Zauneidechsen), Eingriffsminimierung/Kompensation, Eingrünung des Baugebiets, Immissionsschutz (Luftwärmepumpen), Trinkwasserschutzgebiet, Bodenschutz, Hochwasser-/Vernässungsgefährdung, Grundwasserverhältnisse, Bergbau, Strategische Umweltprüfung, Heckenverpflanzung, Durchlüftung/Durchgrünung.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern gemäß § 4a Abs. 6 Satz 1 BauGB die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Gemäß § 4b BauGB wurde ein Planungsbüro mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt. Das Planungsbüro erhält zur weiteren Verwendung eine Kopie aller eingehenden Stellungnahmen.

Der Magistrat der Kreisstadt Dietzenbach
FB Zentrale Steuerung/ Stadtplanung und -entwicklung
Abt. Stadtentwicklung den 14.07.2020

Jürgen Rogg
Bürgermeister

