



## Amtliche Bekanntmachung der Kreisstadt Dietzenbach

Aufstellung einer Bauleitplanung der Kreisstadt Dietzenbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 104 „Südlich der Grenzstraße – Die Hainäcker“

Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

---

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 11.07.2024 den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 104 „Südlich der Grenzstraße - Die Hainäcker“ wie auch den integrierten Plan zu Vorhaben und Erschließung sowie die Teilpläne zur Vorhabenumsetzung gebilligt und zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ziel der Planung ist die Baurechtschaffung zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers „Die Hainäcker“ mit insgesamt 49 Wohneinheiten im Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile südlich der Grenzstraße.

Es wird hiermit öffentlich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplanentwurf Nr. 104 „Südlich der Grenzstraße – Die Hainäcker“ samt Vorhaben- und Erschließungsplanung, seine textlichen Festsetzungen und die dazugehörige Begründung öffentlich ausgelegt werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist in dem zugrundeliegenden Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht umfasst auch Angaben zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung, zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung, zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund des Bebauungsplans auftreten können. Umweltbericht und umweltrelevante Informationen und Stellungnahmen werden mit öffentlich ausgelegt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- in nördlicher Richtung: Gärten der zweiten Reihe der Wohnbebauung an der Grenzstraße
- in westlicher Richtung: Wohnbebauung an der Schillerstraße
- in südlicher Richtung: Wirtschaftsweg und landwirtschaftlich genutzte Flächen
- in östlicher Richtung: Wohnbebauung und ehemals landwirtschaftlich genutzter Betrieb entlang der verlängerten Wilhelm-Leuschner-Straße



Es umfasst die Grundstücke:

Gemarkung Dietzenbach, Flur 2, Flurstücke Nrn. 359/3, 364, 365, 366/1, 366/2, 367/6, 402/1 sowie die Zuwegungsparzellen 359/2, 360/4 (Schillerstraße), 403/1 (verlängerte Wilhelm-Leuschner-Straße)

und

Gemarkung Dietzenbach, Flur 29, Flurstück Nr. 161 (tlw.) (Wirtschaftsweg).

Im Umgriff des so begrenzten vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt eine Fläche von rd. 1,18 ha. Die Lage und Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans entspricht bis auf die Schillerstraße, die dem Vorhaben als Erschließung dient, jedoch keine vorhabenspezifische Änderungen erfahren wird, dem Planbereich.

Die Grenzen des Planbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 104 „Südlich der Grenzstraße – Die Hainäcker“ sind der beigefügten Planskizze zu entnehmen.

Zum Zweck der Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung besteht für jedermann die Möglichkeit, die Planung einzusehen.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird der vorgenannte Bebauungsplanentwurf, dessen Festsetzungen und Begründung sowie die zugrunde liegende Vorhaben- und Erschließungsplanung in der Zeit

**vom 05.08.2024 bis einschließlich 06.09.2024**

im Internet unter [www.dietzenbach.de/aktuelle\\_offenlagen](http://www.dietzenbach.de/aktuelle_offenlagen) veröffentlicht.

Es wird gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 Nr. 4 auch darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplanentwurf nach Terminvereinbarung auch während der Dienststunden der Stadtverwaltung Dietzenbach

Montag, Dienstag, Mittwoch, Donnerstag von 08:00 bis 16:00 Uhr  
Freitag von 08:00 bis 12:30 Uhr

im Rathaus der Kreisstadt Dietzenbach, Europaplatz 1, 2. Etage, im Flurbereich der Abteilung Stadtplanung eingesehen werden.

Der Entwurf ist auch im zentralen Internetportal für die Bauleitplanung Hessen (Link: <https://bauleitplanung.hessen.de>) einsehbar.



Folgende umweltbezogene Stellungnahmen und Umweltinformationen stehen zur Verfügung und können eingesehen werden:

Schlagwort	Beschreibung der Thematik in der konkreten Planung	Fundort in den ausgelegten Unterlagen
Artenschutz (biologische Vielfalt)	Prüfung möglicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) anhand der Artnachweise (Vorauswahl) zu Vögeln, Fledermäusen (Kleinsäugetern), Reptilien und Maculinea - Arten (Insekten)  Maßnahmenvorschläge zu Nistgelegenheiten, Jagdreviere	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro PlanÖ (2020 / 2021)  Umweltbericht, Büro Natur Profil (2024)  Stellungnahme Kreis Offenbach, frühzeitige Offenlage (2020)  Strategische Umweltprüfung – Stellungnahme Regionalverband FrankfurtRheinMain, frühzeitige Offenlage (2020)
Pflanzen (biologische Vielfalt)	Untersuchung der Biotop- und Vegetationsstrukturen (Grünflächen, Gehölze)  Sicherung und Herstellung von Habitatstrukturen (Grünfestsetzungen)	Umweltbericht, Büro Natur Profil (2024)  Stellungnahme Kreis Offenbach, frühzeitige Offenlage (2020)  Strategische Umweltprüfung – Stellungnahme Regionalverband FrankfurtRheinMain, frühzeitige Offenlage (2020)
Boden / Fläche	Bodenfunktionsbewertung (Standortpotenzial, Ertragsfunktion, Filter- und Pufferfunktion, Wasserspeichervermögen)  Untersuchung der Auswirkungen der Flächenversiegelung  Bodenausgleichsmaßnahmen (Festsetzungen zur Grundstücksausnutzung / zum Versiegelungsgrad, Grünfestsetzungen)	Umweltbericht, Büro Natur Profil (2024)  Baugrundgutachten, Baugrundinstitut Langer GmbH (2019)  Stellungnahme des Fachbereichs ländlicher Raum / Hochtaunuskreis – Kreisausschuss (2020)  Strategische Umweltprüfung – Stellungnahme Regionalverband FrankfurtRheinMain, frühzeitige Offenlage (2020)
Grund- und Oberflächenwasser	Untersuchung vorhandener Gewässerstrukturen (Oberflächengewässer) und möglicher Schutzgebiete sowie zu Grundwasservorkommen / -ergiebigkeit	Umweltbericht, Büro Natur Profil (2024)  Baugrundgutachten, Baugrundinstitut Langer GmbH (2019)



	<p>Vorschläge zu Gewässerschutzmaßnahmen</p> <p>Konzept für eine Gewässerstrukturmaßnahme (Gehrengaben)</p> <p>Aufzeigen der Möglichkeiten / Grenzen der Grundwasserhaltung/-neubildung</p> <p>Maßnahmenvorschläge zur Regenwasserbehandlung, zum Regenwasserrückhalt, zu Versickerung und Schutz vor Starkregen</p> <p>Möglichkeiten der Abwasserbeseitigung und Abflussregelung</p>	<p>Fachplanung Entwässerung, H+S Projektentwicklung GmbH (2021/2023)</p> <p>Immissionsbetrachtung und hydrologische Stellungnahme, Büro BGS Wasser (2020)</p> <p>Fließpfadkarten Dietzenbach, Land Hessen / Stadt Dietzenbach (2023)</p> <p>Starkregen-Hinweiskarte, Land Hessen (2024)</p> <p>Stellungnahme Kreis Offenbach, frühzeitige Offenlage (2020)</p> <p>Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, frühzeitige Offenlage (2020)</p> <p>Strategische Umweltprüfung – Stellungnahme Regionalverband FrankfurRheinMain, frühzeitige Offenlage (2020)</p>
Klima / Luft	<p>Untersuchung zu lokalklimatischen Ausgleichsfunktionen und bioklimatischen Belastungssituationen, zur lufthygienischen Situation wie auch zur Kaltluftentstehung und zum thermischen Windsystem</p> <p>Vorschläge zu Minimierungsmaßnahmen kleinklimatischer Auswirkungen der Bebauung und von Überwärmungseffekten</p>	<p>Umweltbericht, Büro Natur Profil (2024)</p> <p>Klimaanalyse für die Stadt Dietzenbach, GEO-NET (2023)</p> <p>Strategische Umweltprüfung – Stellungnahme Regionalverband Frankfurt RheinMain, frühzeitige Offenlage (2020)</p>
Landschaft / Landschaftsbild	<p>Bestandsaufnahme und Einschätzung der Auswirkungen über die Beeinträchtigung als Folge der Bebauung</p>	<p>Umweltbericht, Büro Natur Profil (2024)</p>
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete	<p>Untersuchung einer möglichen Beeinträchtigung übergeordneter Schutzgebietsausweisungen</p>	<p>Umweltbericht, Büro Natur Profil (2024)</p> <p>Strategische Umweltprüfung – Stellungnahme Regionalverband FrankfurtRheinMain, frühzeitige Offenlage (2020)</p>
Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	<p>Untersuchung der Wohn- und Erholungsfunktion wie auch schädlicher Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm, Geruchsmissionen)</p>	<p>Umweltbericht, Büro Natur Profil (2024)</p> <p>Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Dietzen-</p>



	<p>Maßnahmen zur Steigerung des Mikroklimas und der Aufenthaltsqualität (Grünfestsetzungen)</p> <p>Maßnahmen des Klimaschutzes / der Klimaanpassungen, der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie</p> <p>Vermeidung von Emissionen (u.a. Lärm, Licht aus dem Baugebiet), sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern</p>	<p>bach, EnergyEffizienzGmbH (2022)</p> <p>Schalltechnische Untersuchung zu Geräuscheinwirkungen infolge Straßenverkehrslärm, DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH (2022)</p> <p>Geruchsimmissionsgutachten zu Pferdehaltung, Michael Herdt (öbv Sachverständiger), 2022</p> <p>Stellungnahme Kreis Offenbach, frühzeitige Offenlage (2020)</p> <p>Stellungnahme des Fachbereichs ländlicher Raum / Hochtaunuskreis – Kreis Ausschuss (2020)</p> <p>Strategische Umweltprüfung – Stellungnahme Regionalverband FrankfurtRheinMain, frühzeitige Offenlage (2020)</p>
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Untersuchung zu Kultur- und Bodendenkmäler	<p>Umweltbericht, Büro Natur Profil (2024)</p> <p>Strategische Umweltprüfung – Stellungnahme Regionalverband FrankfurtRheinMain, frühzeitige Offenlage (2020)</p>
Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung	<p>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</p> <p>Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (planungsrechtlicher Festsetzungskanon, Gewässerstrukturmaßnahme, Ankauf vorgeifender Ersatzmaßnahmen des HessenForsts)</p>	Umweltbericht, Büro Natur Profil (2024)
Verkehr	Untersuchung des Verkehrsnetzes auf seine Kapazitätsreserven, Prognose der zu erwartenden Neuverkehrsfahrten (zeitliche und räumliche Verteilung)	Verkehrsuntersuchung, IMB Plan (2022)

Der Umweltbericht stellt darüber hinaus das Wirkungsgefüge zwischen Tieren, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft untereinander dar und setzt sich im Weiteren mit der Wechselwirkung zwischen diesen Belangen und Mensch, Kultur- sowie Sachgut auseinander.



Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können gem. § 3 Abs. 2 S. 4 Nr. 1 BauGB Stellungnahmen zu den Planunterlagen abgegeben werden.

Die Stellungnahmen sollen per Mail an [bauleitplanung@dietzenbach.de](mailto:bauleitplanung@dietzenbach.de), sonst per Post an Bauleitplanung, Europaplatz 1, 63128 Dietzenbach oder schriftlich vor Ort während der Dienststunden zur Niederschrift bei der Abteilung Stadtplanung abgegeben werden.

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

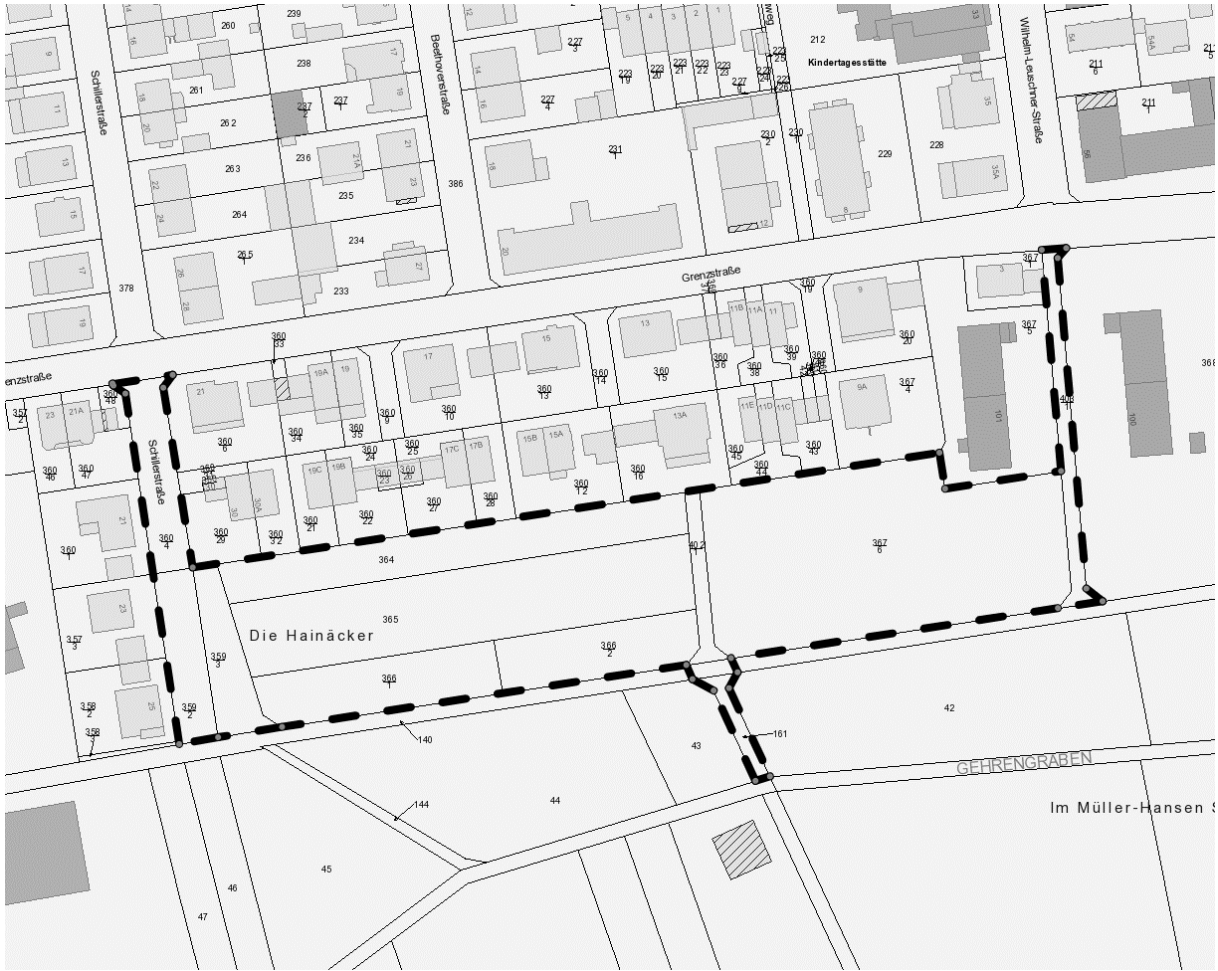
Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen werden dabei geprüft; das Ergebnis wird mitgeteilt. Haben mehr als 50 Personen Stellungnahmen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt abgegeben, kann die Mitteilung dadurch ersetzt werden, dass diesen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht wird; eine Einsicht ist in diesem Fall im Rathaus der Kreisstadt Dietzenbach, Europaplatz 1, 2. Etage im Flur des Stadtplanungsamtes möglich.

Es wird gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 Nr. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die im Verfahren dieser Öffentlichkeitsbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 104 „Südlich der Grenzstraße – Die Hainäcker“ unberücksichtigt bleiben können, sofern die Kreisstadt Dietzenbach den Inhalt nicht kannte oder nicht hätte kennen müssen.

Der Magistrat der Kreisstadt Dietzenbach  
FB Zentrale Steuerung/ Stadtplanung und -entwicklung  
Abt. Stadtplanung, den 24.07.2024

Dr. Dieter Lang  
Bürgermeister

Anlage: Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 104 „Südlich der Grenzstraße – Die Hainäcker“



Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 104 „Südlich der Grenzstraße – Die Hainäcker“, genordet, ohne Maßstab