



Kreis Offenbach

24

Kreis Offenbach · Postfach 12 65 · 63112 Dietzenbach

Magistrat der Kreisstadt Dietzenbach
Europaplatz 1
63128 Dietzenbach

EINGANG POSTSTELLE
18. Okt. 2017
Kreisstadt Dietzenbach

Wirtschaftsbetriebe Dietzenbach

Hd.
19. Okt. 2017

GF/BL	KDi.	SFS	AW	IR	Abw.
Prot.	ZDL	SFS	Oru	Rech.	WV
Ass./PV	KDZ	SFS	Techn. B.	CR/EVD	VA

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
II-64-Dtzb 40-87

Der Kreisausschuss

Fachdienst:
Umwelt
Untere Naturschutzbehörde

Ansprechpartner/in:
Martina Ritter

Telefon:
06074/8180-4118

Telefax:
06074/8180-4910

E-Mail:
m.ritter@kreis-offenbach.de

Zeichen:
II-67-3212-38257-17-ri

Datum:
16.10.2017

weib zu
→ 10.8
C.K.
23/10/17

Naturschutz

Durchführung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)
Stadt Dietzenbach

Bebauungsplan Nr. 40, "Gewerbegebiet Justus-von-Liebig-Str., zwischen B459 und Kreisquerverbindung", Teilaufhebung
Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB
hier: Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Ergänzung zur Stellungnahme des Kreises Offenbach – Fachdienst Bauaufsicht – teilen wir Ihnen hier die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde mit:

Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40, "Gewerbegebiet Justus-von-Liebig-Str., zwischen B459 und Kreisquerverbindung", Teilaufhebung, wird im Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB folgende Stellungnahme abgegeben:

Bei der beabsichtigten Teilaufhebung geht auf der Gesamtlänge des Plangebietes die erforderliche Ortsrandeinbindung verloren. Dies betrifft zum einen das bestehende Gewerbegebiet östlich der Justus-von-Liebig-Straße (Ost) sowie das bereits im Plangebiet 40 vorhandene Gewerbeanwesen und die Kleingartenanlage „Internationale Gärten“.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird daher vorgeschlagen einen mindestens 15 m tiefen Grünstreifen parallel des B-Plan 14/3 zu belassen.

Des Weiteren ist um den Bereich der Kleingartenanlage eine geeignete Festsetzung zur Einbindung des bestehenden Vorhabens Kleingartenanlage zu schaffen.

Dienstleistungszentrum:
Bürgerservice: 0 60 74/81 80-0
Homepage: www.kreis-offenbach.de
E-Mail: info@kreis-offenbach.de



Besucheranschrift
sowie Anschrift für
Paket-/Postgutsendungen:
Werner-Hilpert-Str. 1
63128 Dietzenbach

Bankverbindungen:
Postbank Frankfurt/M.
IBAN: DE92 5001 0060 0014 9146 03, BIC: PBNKDEFFXXX
Sparkasse Langen-Seligenstadt
IBAN: DE15 5065 2124 0000 0002 40, BIC: HELADEF1SLS
Sparkasse Dieburg
IBAN: DE89 5085 2651 0048 0233 03, BIC: HELADEF1DIE
VVB Maingau
IBAN: DE29 5056 1315 0006 0216 11, BIC: GENODE51OBH



Es wird angeregt, zum Beispiel auf den bereits im städtischen Eigentum befindliche Flächen, Flächen und Maßnahmen Zuordnungen für weitere Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Mit freundlichen Grüßen

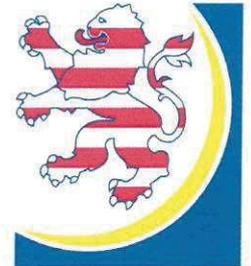
Im Auftrag



Jörg Nitsch
Fachdienstleitung



HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS
FACHBEREICH LÄNDLICHER RAUM



HOCHTAUNUSKREIS

Landratsamt | Postfach 19 41 | 61289 Bad Homburg v.d.H.

Magistrat
der Kreisstadt Dietzenbach
FB 10 - Stadtplanung
Frau Birgit Auzinger
Postfach 11 20
63111 Dietzenbach

Herr Renth

Haus 5, Etage 4, Zimmer 459

Tel.: 06172 999-6133
Fax: 06172 999-9833

Manfred.Renth@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.10-ALR/TÖB/re

29. September 2017

Bauleitplanung der Stadt Dietzenbach
Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Gewerbegebiet Justus-von-Liebig-Straße, zwischen der Bundesstraße 459 und der Kreisquerverbindungsstraße“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 04.09.2017; Az.: Kennzeichen: 29

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Auzinger,

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 Landespflege. Aus dieser Sicht werden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

1. Planungsanlass und -ziel

Der o. g. Bebauungsplanentwurf sieht die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 40 „Gewerbegebiet zwischen der Justus-von-Liebig-Straße, zwischen der Bundesstraße 459 und der Kreisquerverbindungsstraße“ vor. Der Gesamtgeltungsbereich hat eine Flächengröße von 6,5 ha, wobei die Teilaufhebung den größten Teil, nämlich 6,1 ha betrifft.

Das Bebauungsplanverfahren steht in Zusammenhang mit der geplanten Beendigung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Ziel der Teilaufhebung ist die Rückführung der bisherigen Gewerbegebietsausweisung in den Außenbereich. Die bestehende Planung aus dem Jahre 1976 wurde gem. Begründung aufgrund der unwirtschaftlichen Erschließung bereits 2002 durch einen Stadtverordnetenbeschluss aufgegeben, so dass die Angebotsplanung des Bebauungsplans in großen Bereichen planungsrechtlich funktionslos geworden ist.

Im Bestand handelt es sich um unbebautes Gelände, was größtenteils einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich desweiteren südöstlich seit 2006 eine Kleingartennutzung, die gem. der Begründung als „Zwischennutzung bis zum Zeitpunkt der bebauungsplankonformen Entwicklung des Gebietes“ zugelassen wurde.

Landratsamt
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5
61352 Bad Homburg v.d.H.

Taunus Sparkasse
BLZ 512 500 00 · Kto. 100 9605
IBAN: DE33 5125 0000 0001 0096 05
SWIFT-BIC: HELADEF1TSK

Nassauische Sparkasse
BLZ 510 500 15 · Kto. 245 034 660
IBAN: DE93 5105 0015 0245 0346 60
SWIFT-BIC: NASSDE55

Postbank
BLZ 500 100 60 · Kto. 9 957 600
IBAN: DE28 5001 0060 0009 9576 00
SWIFT-BIC: PBNKDEFF

2. Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Im gültigen Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 ist der Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 40 als „Gewerbliche Baufläche, geplant“ dargestellt und entspricht somit nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB. Eine Änderung des RegFNP ist insoweit erforderlich.

Gemäß Ziffer 3. Planungsrechtliche Vorgaben der Begründung, ist parallel zum Bebauungsplanverfahren ein RegFNP-Änderungsverfahren geplant. Der Geltungsbereich der Teilaufhebung soll zukünftig im RegFNP als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt werden.

3. Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 40 werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zur Entwicklung eines Gewerbegebietes in dessen Geltungsbereich funktionslos und die Fläche wieder dem unbeplanten Außenbereich zugeordnet. Beurteilungsrundlage ist somit zukünftig der § 35 BauGB für Vorhaben, so auch für mögliche landwirtschaftliche Bauvorhaben in dem Bereich.

Weiterhin wird auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, dem RegFNP 2010, der Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen, so dass die im Bestand vorhandene landwirtschaftliche Fläche wieder eine planerische Grundlage und Absicherung erhält. Dies wird nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft ausdrücklich begrüßt!

Was die in dem Bereich vorhandene Kleingartenanlage der „Internationalen Gärten“ angeht, so wurde diese gem. Begründung 2006 als „Zwischennutzung“ bis zur gewerblichen Entwicklung des Gebietes genehmigt. Nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft stellt sich hierzu die Frage, inwieweit nach der Teilaufhebung eine Rückführung der Kleingartenanlage in eine landwirtschaftliche Nutzung möglich erscheint. Dies auch vor dem Hintergrund, dass es in 2005/2006 erhebliche Widerstände von landwirtschaftlicher Seite aus agrarstruktureller Sicht und einzelbetrieblicher Betroffenheit zu der geplanten Kleingartenanlage gab. Hier insbesondere aufgrund des Flächenentzuges, Zerschneidung und Verkleinerung eines landwirtschaftlichen Grünlandschlages.

Ich bitte daher um ernsthafte Prüfung, inwieweit nach der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 40 auch die als „Zwischennutzung“ genehmigte Kleingartenanlage der „Internationalen Gärten“ von der Fläche her wieder einer rein landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden kann. Dies auch vor dem Hintergrund, als das der Trägerverein der „Internationalen Gärten“ mit Vertragsabschluss von Anfang an wusste, dass hier nur eine befristete Nutzung möglich und der Vertrag von Seiten der Stadt Dietzenbach jährlich kündbar ist.

Abschließend bitte ich um weitere Beteiligung an dem Bebauungsplanverfahren.

Freundliche Grüße
Im Auftrag



(Renth)



Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Dietzenbach
Europaplatz 1
63128 Dietzenbach

Unser Zeichen:	Az. III 31.2-61d 02/01- 201
Ihr Zeichen:	33 - Auzinger
Nachricht vom:	04.09.2017
Ihre Ansprechpartnerin:	Horst Arnold
Zimmernummer:	3.16
Telefon/ Fax:	06151-12 8923/128914
E-Mail:	Horst.Arnold@rpda.hessen.de
Datum:	02. Oktober 2017

**Bauleitplanung der Stadt, Dietzenbach, Kreis Offenbach,
Teilaufhebung des Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet Justus-von-Liebig-Straße, zwi-
schen der Bundesstraße 459 und der Kreisquerverbindungsstraße“
Stellungnahme nach § 4 Absatz 1 BauGB**

Schreiben vom 04.09.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Teilaufhebung des o.a. Bebauungsplanes bestehen aus der Sicht der **Raumord-
nung und Landesplanung** keine Bedenken. Allerdings ist auch ein Verfahren zur Änderungen
der Darstellungen im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächenplan Südhessen 2010 er-
forderlich.

Aus der Sicht des **Naturschutzes und der Landschaftspflege** teile ich mit, dass vom Gel-
tungsbereich des Bebauungsplanentwurfs kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt
wird. Ein Natura-2000-Gebiet ist nicht betroffen.

Zu weiteren Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege verweise ich auf die zu-
ständige Untere Naturschutzbehörde des Kreises Offenbach.

Zu der Teilaufhebung des o. a. Bebauungsplans bestehen Seitens der **Abteilung Arbeits-
schutz und Umwelt Darmstadt** keine Bedenken.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
www.rpda.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Aus Sicht der **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden - Bergaufsicht** - stehen der Teilaufhebung keine Sachverhalte entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Horst Arnold



Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Dietzenbach
Europaplatz 1
63128 Dietzenbach

Unser Zeichen: **Az. III 31.2-61d 02/01- 201**
Ihr Zeichen: 33 - Auzinger
Nachricht vom: 04.09.2017
Ihre Ansprechpartnerin: Horst Arnold
Zimmernummer: 3.16
Telefon/ Fax: 06151-12 8923/128914
E-Mail: Horst.Arnold@rpda.hessen.de
Datum: **09. Oktober 2017**

**Bauleitplanung der Stadt, Dietzenbach, Kreis Offenbach,
Teilaufhebung des Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet Justus-von-Liebig-Straße, zwi-
schen der Bundesstraße 459 und der Kreisquerverbindungsstraße“
Stellungnahme nach § 4 Absatz 1 BauGB**

Schreiben vom 04.09.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der koordinierten Stellungnahme vom 02.10.2017 habe ich zu der beabsichtigten Teil-
aufhebung des o.a. Bebauungsplanes Stellung genommen.

Die Aussage, dass auch ein Verfahren zur Änderungen des Regionalplans Südhessen / Regi-
onalen Flächenplans Südhessen 2010 erforderlich sei, ist nach Prüfung dahingehend abzu-
ändern, dass diese Änderung der Darstellungen im RegFNP auch im Rahmen der anstehen-
den Fortschreibung vorgenommen werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Horst Arnold

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
www.rpda.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz