

# Bekanntmachung

## Bauleitplanung der Stadt Neustadt (Hessen)

### Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplans „Wohnen auf dem Stückertriesch“

#### Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustadt (Hessen) hat in ihrer Sitzung am 10.02.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wohnen auf dem Stückertriesch“ gefasst. Das gesamte Grundstück soll i. S. der Aktivierung einer ursprünglich als Gewerbefläche vorgesehenen brachliegenden Fläche einer Wohnnutzung zugeführt werden. Planziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 BauNVO. Gegenstand der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher sein, die gegenwärtige Darstellung als Gewerbliche Baufläche bzw. Mischbaufläche in eine geplante Wohnbaufläche umzuwandeln.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen auf dem Stückertriesch“.

Der Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich zugehöriger Begründung und Umweltbericht lag gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 22.11.2021 bis einschließlich 23.12.2021 aus. Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zeitgleich.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden keine Stellungnahmen vorgetragen. Seitens der Träger öffentlicher Belange haben sich 16 Behörden beteiligt, davon haben neun Anregungen und Hinweise vorgetragen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren vorgetragenen Stellungnahmen und Anregungen insbesondere zum Schallschutz, zur Erschließung, zur Kompensation und zu Altlasten haben Eingang in den Bebauungsplan gefunden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustadt (Hessen) hat in ihrer Sitzung am 26.09.2022 den Entwurfs- und Offenlagebeschluss gefasst. Der räumliche Geltungsbereich ist der Anlage zu entnehmen.

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich zugehöriger Begründung und Umweltbericht liegt in der Zeit von

**Montag, dem 17. Oktober 2022 bis einschließlich Freitag, dem 18. November 2022**

im Rathaus der Stadt Neustadt (Hessen), Ritterstraße 9, 35279 Neustadt (Hessen), Zimmer-Nr. 1 Bürgerservice (Nebengebäude), während den nachfolgend aufgeführten Dienststunden und zwar

montags	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr	und 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr,
dienstags	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr	und 14:00 Uhr bis 17:30 Uhr,
mittwochs	geschlossen	
donnerstags	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr	und 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr, und
freitags	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr	

unter Beachtung der jeweils gültigen allgemeinen Abstands- und Hygienevorschriften öffentlich aus.

Zusätzlich werden die Planunterlagen gemäß § 4a Absatz 4 BauGB für die Dauer der öffentlichen Auslegung in das Internet eingestellt und können auf der Homepage [www.neustadt-hessen.de](http://www.neustadt-hessen.de) unter der Rubrik: *Startseite > Leben & Stadtinfo > Bauen & Wohnen > Bebauungspläne im Entwurf* sowie unter [www.plan-es.com](http://www.plan-es.com) unter der Rubrik *Beteiligungsverfahren* eingesehen und heruntergeladen werden. Zusätzlich wird angeboten, die

Planunterlagen elektronisch zur Einsicht zu verschicken. Zudem findet sich ein Link zu den Unterlagen auf dem zentralen Internetportal des Landes Hessen unter <https://bauleitplanung.hessen.de>.

Während der Auslegungsfrist können von jedermann Anregungen zu den Planungen schriftlich oder zur Niederschrift sowie auch elektronisch per E-Mail ([magistrat@neustadt-hessen.de](mailto:magistrat@neustadt-hessen.de)) vorgebracht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können (§ 4a Abs. 6 BauGB).

Informationspflicht zum Umgang mit den personenbezogenen Daten: Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des § 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit Art. 6 Absatz 1 Buchstabe e Datenschutz-Grundverordnung und Hessisches Datenschutz- und Informationsfreiheitsgesetz. Die Angabe Ihrer personenbezogenen Daten, Anschrift und E-Mail-Adresse dient der weiteren Kommunikation. Geben Sie Ihre Stellungnahmen ohne Absenderangaben ab, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung Ihrer Stellungnahme. Ihre personenbezogenen Daten werden bei uns unbefristet gespeichert.

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt. Neben dem Entwurf des Bebauungsplanes mit zugehöriger Begründung einschließlich des nach Maßgabe der Anlage 1 zum BauGB und den Umweltschutzgütern (Mensch und menschliche Gesundheit, Tier, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kulturgüter, sonstige Sachgüter, biologische Vielfalt, Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern) i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegliederten Umweltberichtes mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag (Stand 09/2022) sind folgende Unterlagen verfügbar, die umweltrelevante Informationen enthalten:

a) Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB:

- Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf (27.12.2021):
  - 1) Natur- und Artenschutz: Hinweise auf erforderlichen Kompensationsbedarf und Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz
  - 2) Wasser- und Bodenschutz: Hinweis auf Erfordernis wasserrechtlicher Erlaubnis für Einleitung in den Vorfluter sowie zu Versickerungsmaßnahmen
  - 3) Ländlicher Raum und Verbraucherschutz: Hinweise auf erforderlichen Kompensationsbedarf und Verwendung des Ökokontos
  - 4) Gefahrenabwehr: Hinweis auf Sicherstellung der Löschwasserversorgung und der Erschließung für Rettungsdienste
  
- Regierungspräsidium Gießen (22.12.2021):
  - 1) Raumordnung und Regionalplanung: Hinweise auf raumordnerische Ziele, Hinweise auf bestehendes Vorranggebiet Industrie und Gewerbe und bestehende gewerbliche Nutzungen
  - 2) Grundwasser: Hinweis auf Lage außerhalb eines Wasserschutzgebiets
  - 3) Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz: Hinweise auf Starkregenereignisse und vorsorgenden Hochwasserschutz
  - 4) nachsorgender Bodenschutz: Hinweis auf erforderliche historische Recherche zu Altlasten und Altstandorten
  - 5) vorsorgender Bodenschutz: Hinweise auf Biotopentwicklungspotenziale und mögliche Funktionsverluste des Schutzgut Bodens, Hinweise auf erforderlichen fachgerechten Bodenschutz
  - 6) Abfallwirtschaft: Hinweise auf ordnungsgemäße Entsorgung von Bauabfällen und Bodenaushub
  - 7) Immissionsschutz: Hinweis auf Widerspruch zum Bundesimmissionsschutzgesetz bez. Wohngebiet in Nachbarschaft zu Industriegebiet
  - 8) Landwirtschaft: Hinweis auf Vermeidung der Nutzung landwirtschaftlicher Flächen für Kompensationsmaßnahmen
  - 9) Obere Naturschutzbehörde: Hinweise auf Lage außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten
  - 10) Obere Forstbehörde: Hinweise auf forstliche Belange und erforderliche Rodungs-Genehmigungen

- 11) Bauleitplanung: Hinweise auf Auslegungsfristen und Pflicht zur Einstellung in das Internet
- Deutsche Bahn AG (16.12.2021):  
Immissionsschutz: Hinweis auf die durch die bestehenden Bahnanlagen entstehenden Immissionen
  - Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke (06.12.2021 + 02.08.2022):  
Abwasser: Hinweise auf Regenwassersammelkanal von HessenMobil, Hinweis auf erforderliche Rückhaltung bei höherem Versiegelungsgrad bei Anschluss an vorh. Mischwasserkanal
  - Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (20.12.2021):  
Trinkwasser: Hinweise auf erforderlichen Anschluss an bestehende Hochzone des Trinkwasserversorgungsnetzes
  - Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt (13.12.2021):  
Hinweis darauf, dass kein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln besteht

b) Weitere umweltrelevante Informationen:

- Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung (Stand 09/2022): Für den Umweltbericht wurde die Fläche des Plangebietes untersucht. Dabei wurde insbesondere die Lage der Fläche in Siedlungs(rand)lage betrachtet und die Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes auf das Gebiet, die Fauna und Flora dargestellt. Die für die Umsetzung des Bebauungsplanes erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes, weitere umfangreiche Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie der Ausgleich des Kompensationsdefizites über das Ökokonto werden dargelegt und erläutert.
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand 04/2021): Im Zeitraum April bis September 2020 erfolgte eine systematische Erfassung des Geltungsbereiches des Plangebiets und seiner näheren Umgebung auf Fledermäuse, europäische Brutvögel, Reptilien sowie der streng geschützten Haselmaus, sowie die Vegetation. Die Ergebnisse fanden Eingang in den Umweltbericht und führen u.a. zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen für Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien (Bauzeitenbeschränkung, Errichtung von Nist- und Höhlenkästen, Umweltbaubegleitung zum Schutz potentiell im Plangebiet lebender seltener und / oder besonders geschützter Tierarten ) und Insekten (Schutz vor schädlichen Lichtemissionen).
- Ingenieurgeologisches Gutachten, KAT Umweltberatung GmbH: Neubau von 42 nicht unterkellerten Doppelhaushälften „Gleimenhainer Straße“ in 35279 Neustadt (Hessen) (Stand Juli 2020): Das ing.geologische Gutachten gibt Informationen und Empfehlungen über die Baugrund- und Versickerungsverhältnisse für die Planung der Erschließungsanlagen und die Bauausführung. Es wurden steife bis halbfeste Tone und untergeordnet steife bis halbfeste Schluffe festgestellt. Die Flurabstände des Grundwassers wurden zwischen 3,75 m bis 4,94 m unter der Geländeoberfläche gemessen. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist voraussichtlich nicht möglich. Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen haben sich keine ergeben. Es wird auf ehemalige Bergbauschächte innerhalb des Plangebietes hingewiesen, und es werden Empfehlungen für ergänzende Untersuchungen ausgesprochen.
- Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm, Wölfel Engineering GmbH & Co KG, Höchstberg (Stand September 2020), mit Ergänzung zur Lärmschutzwand, Wölfel Engineering GmbH & Co KG, Höchstberg (Stand 02/2021): Die Schallimmissionsprognose befasst sich mit den Geräuschimmissionen auf das Plangebiet des südlich angrenzenden Gewerbegebietes, der Bahntrasse im Norden sowie der Gleimenhainer Straße (L3071) im Westen. Die Ergebnisse fanden Eingang in den Bebauungsplan und führen zur Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand/-wand) und passiver Schallschutzmaßnahmen insbesondere für schutzbedürftige Räume.
- Historische Erkundung des geplanten Baugebiets „Auf dem Stückertriesch“, Geonorm GmbH Gießen (Stand 04/2022): Die Historische Erkundung befasst sich mit der Einzelfallrecherche der in der Altflächen-datei eingetragenen umliegenden Altablagerungen und Altstandorte und der Bewertung der umweltschädigenden Einflüsse auf das Plangebiet. Es werden die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser betrachtet. Hinweise auf Belastungen oder schädliche Bodenveränderungen haben sich keine ergeben.

- Ermittlung der zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre der Wohnbebauung „Am Stückertriesch“ und die Überprüfung der Befahrbarkeit deren Erschließungsstraßen, Prof. N. Fischer-Schlemm, Gießen-Allendorf (Stand August 2021) und
- Verkehrsuntersuchung zur Bewertung der Verkehrsqualität des Straßennetzes nach Realisierung der Wohnbebauung „Am Stückertriesch“, Prof. N. Fischer-Schlemm, Gießen-Allendorf, (Stand März 2022): Mittels einer Verkehrserhebung wurden die derzeitigen Verkehrsströme in den umliegenden erschließenden Straßen um das Plangebiet festgestellt. Diese dienen unter Berücksichtigung der Zahlen der geplanten zukünftigen Bewohner aus der Ermittlung der zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrs als Grundlage für die Prognose des zu erwartenden Verkehrs. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass weder die Verkehrsqualität der erschließenden Straßen noch der dortigen Knotenpunkte durch die geplante Wohnbebauung „Am Stückertriesch“ eingeschränkt wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4b BauGB das Büro PlanES, Elisabeth Schade, Gießen, mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt wurde.

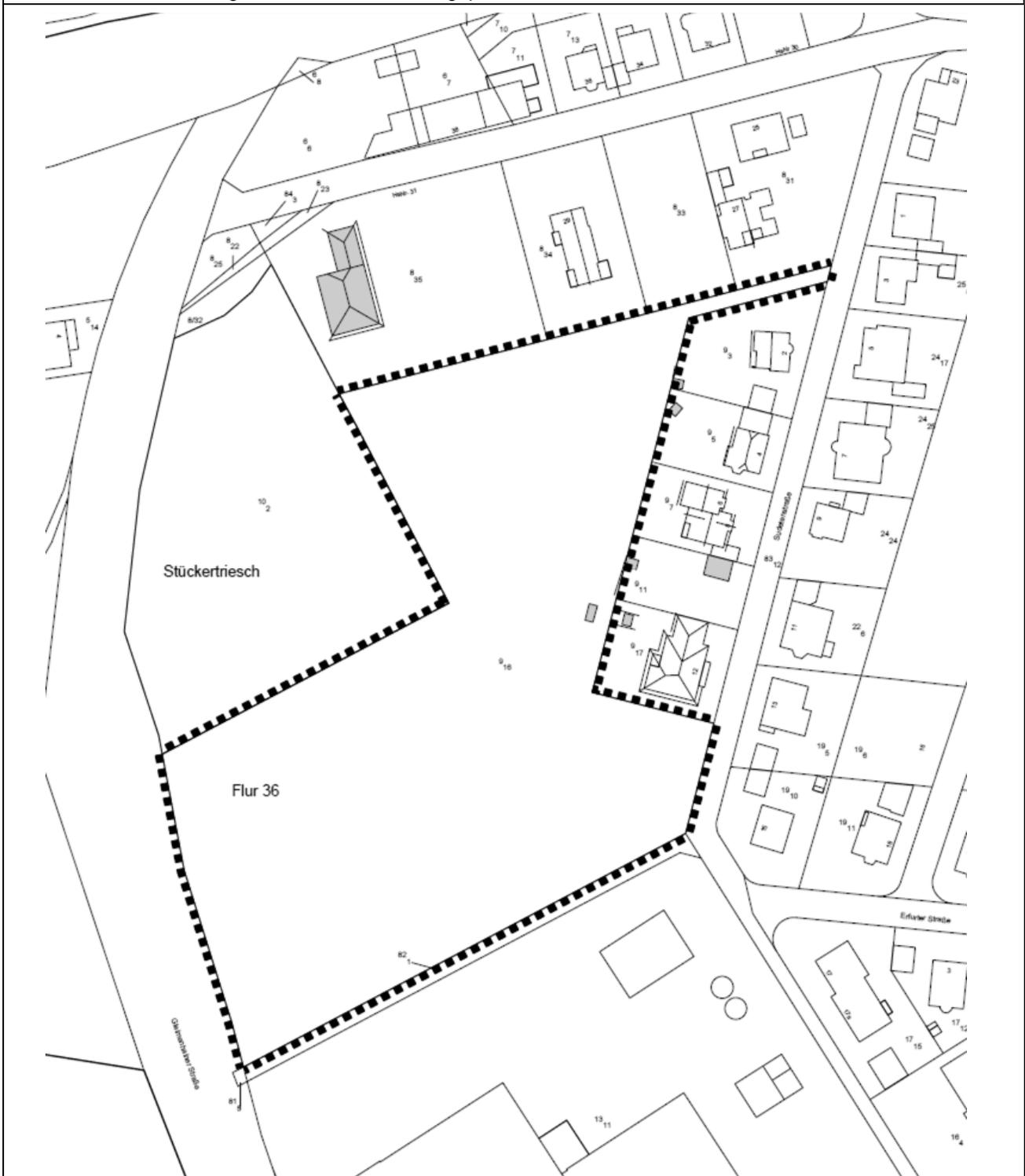
Neustadt (Hessen), den 06.10.2022

Der Magistrat

Thomas Groll  
Bürgermeister

# ANLAGE 1

Bauleitplanung der Stadt Neustadt (Hessen), Kernstadt  
Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplans  
„Wohnen auf dem Stückertriesch“  
hier: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans



genordet, ohne Maßstab