ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Bebauungsplan „Westlich der Bahnlinie, zw. Wiesenpromenade West, Walter-Möller-Straße und Ahornstraße, sowie Bleichstraße“

Bekanntmachungen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zwingenberg hat in ihrer Sitzung am 09.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Bahnlinie, zw. Wiesenpromenade West, Walter-Möller-Straße und Ahornstraße, sowie Bleichstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

In ihrer Sitzung am 04.07.2024 hat die Stadtverordnetenversammlung den Entwurf des Bebauungsplans und die Durchführung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 3,3 ha und umfasst in der Gemarkung Zwingenberg, Flur 5, die Flurstücke: 532/1, 532/2, 533, 534, 314/2, 314/3, 314/5, 78/1, 79/1, 79/2, 79/3, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88/7, 88/8, 88/9, 88/10, 88/11, 314/6, 303/2, 51/1, 51/2, 52, 53/1, 54, 50, 49/2, 48, 47/1, 47/2, 46/3, 56/1, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63/1, 63/2, 36/1, 37, 38, 40/1, 41/1, 41/2, 42, 43, 44, 45/1 und 45/2.

Abbildung: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (o.M.)

Es wird bekannt gegeben, dass die Entwurfsplanung zum Bebauungsplan, insgesamt bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie die Fachgutachten und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit von

Montag, den 12.08.2024 bis einschließlich Montag 09.09.2024

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Stadt Zwingenberg (Link: https://www.zwingenberg.de/de/aktuelles/bekanntmachungen) im PDF-Format veröffentlicht werden. Auf die vorgenannte Internetseite der Stadt Zwingenberg wird auch im Zentralen Internetportal für Bauleitplanungen in Hessen (Link: https://bauleitplanung.hessen.de) verwiesen.

Gleichzeitig kann sich die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung des Bebauungsplanes unterrichten.

Darüber hinaus werden die vorgenannten Unterlagen während des oben genannten Zeitraumes ergänzend bei der Stadtverwaltung der Stadt Zwingenberg, Untergasse 16, 64673 Zwingenberg, während der Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt.

Die Öffnungszeiten der Stadtverwaltung (Rathaus) sind:

Montag bis Mittwoch: 08:00 bis 12:00 Uhr
Donnerstag: 08:00 bis 12:00 Uhr und 15.30 bis 18.00 Uhr
Freitag: 08:00 bis 12:00 Uhr

Die Öffentlichkeit wird durch die Veröffentlichung der Entwurfsplanung im Internet und die ergänzende öffentliche Auslegung an der Planung beteiligt und es wird die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Stellungnahmen können während des oben genannten Zeitraumes elektronisch bei der Stadtverwaltung Zwingenberg (E-Mail-Adresse: bauamt@zwingenberg.de) abgegeben werden. Eine Äußerung zur Planung ist innerhalb des oben genannten Zeitraumes auch schriftlich oder zur Niederschrift beim Magistrat der Stadt Zwingenberg, Untergasse 16, 64673 Zwingenberg, möglich.

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

Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Um dem steigenden Bedarf an Wohnraum im Gemeindegebiet gerecht zu werden beabsichtigt die Stadt Zwingenberg, eine Nachverdichtung der bestehenden Wohnbebauung westlich der Bahnlinie. Zudem soll im nördlichen Teil des Plangebietes eine Mischnutzung entwickelt werden, um einerseits Flächen für gewerbliche Nutzungen herzustellen und andererseits eine Übergangszone zum angrenzenden Gewerbegebiet zu schaffen.

Ziel des Bebauungsplans ist es, eine maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich zu ermöglichen und dadurch dafür Sorge zu tragen, dass es zu keiner ungeregelten Entwicklung des Gebietes westlich der Bahnlinie zwischen der Wiesenpromenade West, der Platanenallee und der Ahornstraße, sowie der Bleichstraße durch Einzelfallgenehmigungen kommt.

Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Die bauliche Entwicklung kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung bewertet werden. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann angewandt werden, weil die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO unterhalb des Grenzwertes für ein beschleunigtes Verfahren von 20.000 m² liegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB).

Negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).

Hinweis auf die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)

Die Stadt Zwingenberg hat die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten gemäß § 4b BauGB auf die Planungsgruppe Darmstadt, Alicenstraße 23, 64293 Darmstadt übertragen. Das Planungsbüro fungiert hierbei als Verwaltungshelfer ohne Entscheidungsbefugnis.

Es wird darauf hingewiesen, dass Personen, welche eine Stellungnahme einreichen, mit der Abgabe der Stellungnahme der Verarbeitung aller von ihnen angegebenen personenbezogenen Daten - dazu zählen insbesondere Vor- und Nachname, Anschrift, Telefonnummer, Mobilfunknummer, E-Mail-Adresse - zustimmen. Gemäß Artikel 6 Abs. 1c und 1e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) werden die Daten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens von der Gemeinde und dem von ihr mit der Auswertung der Stellungnahmen beauftragten Büro Planungsgruppe Darmstadt, Alicenstraße 23, 64293 Darmstadt für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht gegenüber den betroffenen Personen genutzt. Die personenbezogenen Daten werden gelöscht, sobald sie für das Verfahren nicht mehr benötigt werden und keine gesetzlichen Aufbewahrungsfristen bestehen. Nach Art. 15, 16, 17 und 18 DSGVO stehen der betreffenden Person folgende Rechte zu: Auskunftsrecht, Recht auf Berichtigung, Vervollständigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung, datenschutzrechtliche Beschwerde bei der zuständigen Datenschutzaufsichtsbehörde einlegen: Zuständig ist der Hessische Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit, Gustav-Stresemann-Ring 1, Postfach 3163, 65021 Wiesbaden, Tel. 0611/1408-0, Mail: poststelle@datenschutz.hessen.de.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

1. **Begründung zum Bebauungsplan**, Planungsgruppe Darmstadt Juni 2024 mit Beschreibung und Bewertung der naturräumlichen Grundlagen und Umweltauswirkungen. Es wird u.a. der Bestand und die Auswirkungen der Planung bzgl. dem Relief, der Geologie und des Bodens, des Wassers, dem Klima und der Luft, des Ladschafts- und Ortsbildes sowie der Vegetation untersucht und Maßnahmen zur Minimierung und zur Vermeidung von negativen Auswirkungen ermittelt.
2. **2 Fachgutachten mit umweltrelevanten Informationen:**
   a. **Schalltechnische Untersuchung** Bebauungsplan "Westlich der Bahnlinie, zw. Wiesenpromenade West, Platanenallee und Ahornstraße, sowie Bleichstraße " Stadt Zwingenberg, Dr. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, 09.07.2023
   b. **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**, Bebauungsplan ZW 25 „Westlich der Bahnlinie, zwischen Wiesenpromenade West, Platanenallee und Ahornstraße sowie Bleich-straße“ FRANZ – Ökologie und Landschaftsplanung, Darmstadt. Entwurf 31.05.2024

Zwingenberg, den 31.07.2024

Der Magistrat der
Stadt Zwingenberg

Bürgermeister