

Amtliche Bekanntmachung der Stadt Heusenstamm in der „Offenbach-Post“ am 19.01.2022

Bauleitplanverfahren der Stadt Heusenstamm

Bebauungsplan Nr. 4.1,3 „Campus Heusenstamm“

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 26.05.2021 die Neuaufstellung eines Bebauungsplans Nr. 4.1,3 „Campus Heusenstamm“ zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 4.1 „Dienstleistungszentrum der Stadt Heusenstamm“ beschlossen.

In Abänderung des Beschlusses vom 26.05.2021 hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 10.11.2021 beschlossen, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4.1,3 zu verkleinern und den **Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.**

Auf Grundlage des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz –PlanSiG) und entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches, erfolgt die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung durch eine Auslegung von entsprechenden Unterlagen

in der Zeit vom 27.01.2022 bis einschließlich 11.02.2022

zu Jedermanns Einsichtnahme, von montags bis freitags von 8:00 bis 16:00 **auf dem Campus Heusenstamm im Erdgeschoss des Hauptgebäudes Jahnstraße 64** (Haupteingang).

Die Unterlagen sind außerdem im Internet auf der Homepage der Stadt Heusenstamm unter **www.heusenstamm.de** einzusehen.

Aufgrund der Covid-19-Pandemie bitten wir Sie vorrangig, sofern möglich, von der digitalen Beteiligung Gebrauch zu machen.

Im Auslegungsraum sind die geltenden Hygiene- und Abstandsregelungen (Abstandsgebot, Pflicht zum Tragen eines Mund- und Nasenschutzes, Desinfektion der Hände) einzuhalten. Während der oben genannten Frist steht das Stadtplanungsamt telefonisch unter der Telefonnummer 06104 607 1311 für Auskünfte zum Bebauungsplan zur Verfügung. Zusätzlich zur Auslegung findet **am 08.02.2022 zwischen 11:00 Uhr und 13:00 Uhr ein Informationsrundgang** im Planungsgebiet vor Ort statt. Hierzu wird um eine Anmeldung per Telefon (06104 607 1311) oder elektronisch per Mail

(bauen@heusenstamm.de) gebeten. Treffpunkt ist auf dem Parkplatz nördlich der Bestandsbebauung der ehemaligen Post – und Fernmeldeschule. Die Veranstaltung findet bei jeder Witterung statt. Alle Teilnehmenden müssen eine FFP-1/2 Maske bereithalten.

Äußerungen zur Planung können in der oben genannten Frist formlos schriftlich an folgende Adresse: Im Herrngarten 1, 63150 Heusenstamm oder elektronisch per E-Mail (bauen@heusenstamm.de) sowie telefonisch zum protokollieren (06104 607 1311) abgegeben werden.

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 4.1,3 erstreckt sich auf den Bereich der Bestandsbebauung der ehemalige Post- und Fernmeldeschule, die nördlich daran anschließenden Stellplatzflächen sowie Erschließungsflächen, durch die das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen wird. Damit werden von dem Bebauungsplan Nr. 4.1,3 „Campus Heusenstamm“ zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 4.1 „Dienstleistungszentrum der Stadt Heusenstamm“ Teilflächen der Flurstücke 12/13 und 12/14 in der Flur 10 sowie die durch die Wurzelschneise, einschließlich des Anschlusses an die Offenbacher Straße, beanspruchten Flächen in der Flur 2 erfasst. Der räumliche Geltungsbereich hat damit eine Größe von rund 6,7 ha.

Der räumliche Geltungsbereich ist aus dem abgedruckten Lageplan ersichtlich.

Unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Oberziele der Bauleitplanung werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4.1,3 „Campus Heusenstamm“ insbesondere folgende städtebauliche und umweltbezogene Zielsetzungen verfolgt:

- Mobilisierung nicht genutzter bereits bebauter Flächen und damit Vermeidung der Inanspruchnahme von noch naturnahen Flächen des Außenbereichs,
- Stärkung der Innenentwicklung,
- Schaffung eines belebten Quartiers mit zahlreichen neuen Arbeitsplätzen,
- Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen,
- Bereitstellung von Einrichtungen zur Deckung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, von alten und behinderten Menschen sowie von Familien und Kindern.

Für den mit den Gebäuden der ehemaligen Post- und Fernmeldeschule bebauten Bereich ist zur Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele die Festsetzung eines Urbanen Gebiets (MU) im Sinne von § 6a BauNVO vorgesehen. Die nördlich an die Bestandsbebauung angrenzenden Stellplatzanlagen sollen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4.1 „Dienstleistungszentrum der Stadt Heusenstamm“ beibehalten werden. Ebenso sollen die im Bebauungsplan Nr. 4.1 bereits als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Wurzelschneise und die verlängerte Jahnstraße sowie die Planstraße A wieder als solche auch im Bebauungsplan Nr. 4.1,3 festgesetzt werden, da sie der verkehrlichen Erschließung des künftigen Urbanen Gebietes dienen.

Wesentliche Gründe für die Entscheidung der Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches und damit einhergehend der Anwendung des § 13a BauGB liegen darin begründet, dass die vertiefte Befassung mit den künftigen städtebaulichen Entwicklungsabsichten ergeben hat, dass ein Erfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 4.1 in Gänze nicht besteht.

Die im Fokus der Planung stehenden Bestandsgebäude der ehemaligen Post- und Fernmeldeschule sollen einer Wiedernutzung zugeführt und damit ein belebtes Quartier entwickelt werden, in dem generationsübergreifend gelebt und gearbeitet wird. Das geplante Nutzungsspektrum ist mit den im räumlichen Umfeld bestehenden und möglichen neuen Nutzungen verträglich. Es handelt sich um ein im Siedlungsbereich befindliches Gebiet, welches schon seit Jahrzehnten bebaut ist. Ein neuer Flächenverbrauch findet somit nicht statt. Zudem wurde durch ein Verkehrsgutachten nachgewiesen, dass die Mobilisierung und Wiedernutzung der Bestandsgebäude keine Maßnahmen an den maßgeblichen Anschlusspunkten an das öffentliche Verkehrsnetz erfordern.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind allesamt gegeben. Aufgrund der Größe der zulässigen Grundfläche musste eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden. Diese hat ergeben, dass erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind, bzw. durch geeignete Maßnahmen vermieden werden können. Grund hierfür ist vor allem, dass das Plangebiet bereits bebaut und somit versiegelt ist und kein neuer Flächenverbrauch, insbesondere im Außenbereich stattfindet.

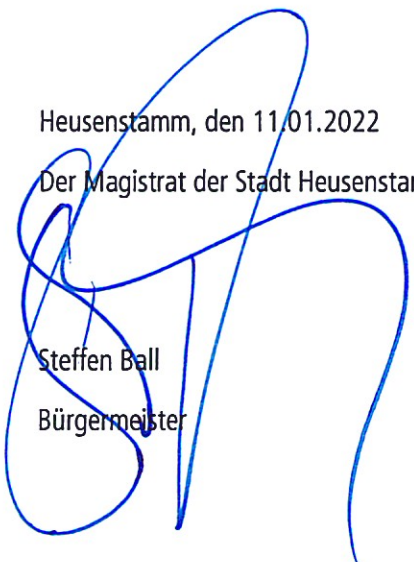
Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens behandelt die Stadt Heusenstamm personenbezogene Daten vertraulich und verarbeitet diese Daten auf der Grundlage von Art. 6 Abs. 1 Buchstabe c Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und § 13a Abs. 3 BauGB.

Nähere Informationen zu den Rechten im Rahmen der Erhebung von personenbezogenen Daten nach Art. 13 und 14 der DSGVO kann auf der Homepage der Stadt Heusenstamm unter www.heusenstamm.de eingesehen werden.

Heusenstamm, den 11.01.2022

Der Magistrat der Stadt Heusenstamm

Steffen Ball
Bürgermeister



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr.4.1,3 – 3.Teiländerung Bebauungsplan Nr. 4.1
„Dienstleistungszentrum“ (ohne Maßstab);

