

# Bekanntmachung

**Bauleitplanung der Stadt Neustadt (Hessen),**

**Bebauungsplan Nr. 28 „Sankt-Martin-Weg“, Neustadt**

**hier: erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB)**

## 1. Beschlüsse

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustadt (Hessen) hat in ihrer Sitzung am 16.04.2018 den Bebauungsplan Nr. 28 „Sankt-Martin-Weg“, Neustadt, beschlossen. Gleichzeitig wurde der vorgelegten Fassung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Sankt-Martin-Weg“, Neustadt, mit Stand 26.03.2018, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, zugestimmt, sodass die Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2018 bis einschließlich 08.06.2018 unterrichtet sowie zeitgleich die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB beteiligt werden konnte.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung des Siedlungsbestandes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie für die Errichtung einer Lagerhalle für Kulturgüter (Oldtimer). Der Bebauungsplan soll die geordnete städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet sicherstellen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 28 „Sankt-Martin-Weg“, Neustadt, sollen zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung insbesondere die überbaubaren Flächen, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die verkehrliche Anbindung festgesetzt werden.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplans Nr. 28 „Sankt-Martin-Weg“, Neustadt, richtet sich nach der für die Bebauung und deren Erschließung in Frage kommenden Flächen und schließt darüber hinaus die für die Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit maßgeblichen Flächen mit ein.

## 3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke im Flur 23, Flurstücke 84/2, 84/4, 86, 88/2, 90/7, 90/8, 90/10, und 90/11 der Gemarkung Neustadt. Der Geltungsbereich ist in dem nachstehenden Kartenauszug dargestellt. Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 5.800 m<sup>2</sup>.



Ohne Maßstab

Ausschnitt aus der Übersichtskarte



Ohne Maßstab

#### 4. erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Mit der als Entwurf beschlossenen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Sankt-Martin-Weg“, Neustadt, wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 04.05.2018 bis einschließlich 08.06.2018 durch öffentliche Auslegung beteiligt. Zeitgleich wurde die gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt.

Nach Abschluss der öffentlichen Auslegung wurde aufgrund der relativen Nähe der Bahnlinie „Main-Weser-Bahn“ und der Bundesstraße 454 gegenüber dem Geltungsbereich der Bauleitplanung eine Schallimmissionsprognose erstellt. Die Schallimmissionsprognose hatte zum Ergebnis, dass die Richtwerte der Technischen Anleitung (TA) Lärm gegenüber dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie dem festgesetzten Mischgebiet (MI) innerhalb des vollständigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes überschritten werden und entsprechende Lärmpegelbereiche (zwischen Lärmpegelbereich IV und VI) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestimmt werden, in denen Schallschutzmaßnahmen für neue Bauvorhaben festgesetzt werden.

Aufgrund der o. a. festgestellten Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm gegenüber den Arten der baulichen Nutzung sowie der Festsetzungen der o. a. Lärmpegelbereiche mit den entsprechenden Schallschutzmaßnahmen für neue Bauvorhaben wird es aus Gründen der Rechtssicherheit gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich, den soweit überarbeiteten und geänderten Entwurf des Bebauungsplanes erneut offenzulegen.

Hierbei wurde die vorgesehene Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB jeweils auf 2 Wochen verkürzt. Parallel wird die Beteiligung der auf die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB beschränkt.

Nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Entwurfes des Bebauungsplanes abgegeben werden können.

Die Entwurfsunterlagen über den Bebauungsplan Nr. 28 „Sankt-Martin-Weg“, Neustadt, in der geänderten Fassung vom 17.07.2019 bestehend aus Planzeichnung und Begründung incl. dem Immissionsgutachten liegen gemäß § 4a Absatz 3 Satz 3 BauGB in der Zeit von

**Montag, den 12. August 2019, bis einschließlich Dienstag, den 27. August 2019,**

im Rathaus der Stadt Neustadt (Hessen), Ritterstraße 5 - 9, 35279 Neustadt (Hessen), Zimmer-Nr. 1 Bürgerservice (Nebengebäude), während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Während der erneuten Auslegungsfrist kann jedermann lediglich Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanes abgeben. Es wird darauf hingewiesen, dass jeden Mittwoch das Rathaus geschlossen ist. Auf Verlangen aber wird Eintritt gewährt, um die Auslegungsunterlagen einsehen zu können. Auskunft wird auf Verlangen erteilt.

Die Planunterlagen sind zusätzlich im Internet eingestellt unter der Adresse <https://www.neustadt-hessen.de> in der Rubrik Leben & Stadtinfo / Bebauungspläne im Entwurf.

## **5. Hinweise zum Verfahren**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Sankt-Martin-Weg“, Neustadt, wird auf der Grundlage des § 13a BauGB zur Nachverdichtung als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ beschleunigt durchgeführt. Hierbei gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe über die Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB wird abgesehen. Die Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB findet keine Anwendung.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

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

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (Normenkontrollverfahren) unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemachten werden, die vom Antragsteller im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die Stadt Neustadt (Hessen) hat die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten gemäß § 4b BauGB auf das Planungsbüro Müller, Fronhausen, Inhaber Dipl.-Geogr. Holger Müller, übertragen, welches hierbei als Verwaltungshelfer ohne Entscheidungsbefugnis fungiert.

Neustadt (Hessen), den 25. Juli 2017

STADT NEUSTADT (HESSEN)  
DER MAGISTRAT

Wolfram Ellenberg  
Erster Stadtrat