Amtliche Bekanntmachung der Stadt Pfungstadt

Bauleitplanung der Stadt Pfungstadt
Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich Wilhelm-Weingärtner-Straße“ in der Gemarkung Hahn, Flur 7 sowie teilbereichsbezogene Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans

hier: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pfungstadt hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 01.09.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich Wilhelm-Weingärtner-Straße“ sowie die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des v. g. Bebauungsplans beschlossen (Aufstellungsbeschluss). Dieser Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Räumlicher Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich befindet sich im Norden des Stadtteils Hahn, nördlich angrenzend an die „Wilhelm-Weingärtner Straße“ bzw. die „Gehrengasse“. Das Plangebiet ist demzufolge im Süden von einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche begrenzt, im Westen und Osten grenzt die Ortsbebauung an, im Norden befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Bundesstraße 426 liegt im Norden des Plangebiets.

Der vorläufige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans betrifft die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Hahn, Flur 7, Nr. 44/1, 44/2, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51/1, 52/1, 54/1, 55/1, 56/1 und 122/3 (Straße) – jeweils teilweise. Der Umgriff des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Nördlich Wilhelm-Weingärtner-Straße“ umfasst eine Fläche von ca. 16.320 m² und ist in der nachstehenden Abbildung durch eine schwarz strichlierte Umgrenzungslinie gekennzeichnet.

Der vorläufige räumliche Geltungsbereich der teilbereichsbezogenen Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans ist deckungsgleich mit dem Umgriff für den räumlichen Geltungsbereich des v.g. Bebauungsplans „Nördlich Wilhelm-Weingärtner-Straße“. Das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan wird nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt.



Abbildung:
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für die teilbereichsbezogene Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans sowie für die Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich Wilhelm-Weingärtner-Straße“ in der Gemarkung Hahn (schwarz-strichlierte Umgrenzungslinie), unmaßstäbliche Darstellung

Erfordernis und Ziel der Bauleitplanung:

Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines Wohngebiets in Pfungstadt-Hahn geschaffen werden. Das Plangebiet bildet mit seinen Gegebenheiten eine geeignete Ortsarrondierung nach Norden zwischen der teilweise bereits vorhandenen Bebauung nördlich der Wilhelm-Weingärtner-Straße bzw. der nach Osten anschließenden Straße „An der Gehrengasse“.

Der Geltungsbereich stellt im Entwurf der in Aufstellung befindlichen Fortschreibung des Gesamt-Flächennutzungsplans für die Stadt Pfungstadt und deren Stadtteile eine Potenzialfläche für die Wohnnutzung dar (Potenzialfläche HA 1) und wurde auch im Siedlungsstrukturkonzept von 2022 als Wohnbaufläche identifiziert. Gemäß dem gegenständlichen städtebaulichen Konzept sind innerhalb des Plangebiets zwei Bauzeilen im nördlichen Anschluss an die Wilhelm-Weingärtner-Straße / An der Gehrengasse geplant, die mittig durch eine Erschließungsstraße erschlossen werden sollen. Die äußere Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die Wilhelm-Weingärtner-Straße / An der Gehrengasse. Die Art der baulichen Nutzung soll in Anlehnung an das städtebauliche Umfeld als Allgemeines Wohngebiet (WA) erfolgen, die Bebauungsstruktur ist mit Einzel- und Doppelhäusern geplant.

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Es wird hiermit bekannt gemacht, dass die Stadtverordnetenversammlung in ihrer öffentlichen Sitzung am 01.09.2025 die vorgelegte städtebauliche Konzeption zur Durchführung des weiteren Aufstellungsverfahrens auf dieser planerischen Konzeption und ferner den Beschluss der Konzeption als Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen hat.

Die Vorentwurfsunterlagen zum Bebauungsplan „Nördlich Wilhelm-Weingärtner-Straße“ sowie zur teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplans, bestehend aus dem Planteil zum Bebauungsplan und dem Planteil zur Änderung des Flächennutzungsplans, dem Textteil zum Bebauungsplan (planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO)) sowie der zugehörigen gemeinsamen Begründung für den Bebauungsplan und den Flächennutzungsplan, können in der Zeit vom

17. November 2025 bis einschließlich 19. Dezember 2025

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Internet auf der offiziellen Internetseite der Stadt Pfungstadt (https://www.pfungstadt.de) eingesehen werden unter der Rubrik Bürgerservice → Neues aus dem Rathaus → Amtliche Bekanntmachungen → Bauliches oder unter dem Link: https://www.pfungstadt.de/buergerservice/neues-aus-demrathaus/amtliche-bekanntmachungen/bauliches/ oder über das zentrale Internetportal für Bauleitplanungen des Landes Hessen mit dem Link: https://bauleitplanung.hessen.de/aktuelles/zentrales-internetportal-für-die-bauleitplanung. Der Inhalt dieser Bekanntmachung wird ebenfalls auf der offiziellen Internetseite der Stadt Pfungstadt unter dem vorgenannten Link zur Einsicht bereitgehalten.

Ergänzend zur vorstehend bekannt gemachten Veröffentlichung im Internet wird eine zusätzliche leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit durch öffentliche Auslegung ermöglicht. Die Vorentwurfsunterlagen zum Bebauungsplan „Nördlich Wilhelm-Weingärtner-Straße“ sowie zur teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplans werden während des oben genannten Zeitraumes als weiteres Informationsangebot im Stadthaus der Stadt Pfungstadt, Bauamt, Abteilung Bauen, Umwelt und Stadtplanung im Raum 210 (2. Obergeschoss), in der Kirchstraße 12 – 14 in 64319 Pfungstadt, während der allgemeinen Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Um eine vorherige telefonische Terminvereinbarung wird gebeten.

Die Öffnungszeiten (Dienststunden) der Stadtverwaltung sind:

Montag und Dienstag:	**von 7:30 Uhr bis 12:30 Uhr**
Mittwoch:	**geschlossen**
Donnerstag:	**von 7:30 Uhr bis 12:30 Uhr und von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr**
Freitag:	**von 7:30 Uhr bis 12:30 Uhr**

Die Öffentlichkeit wird durch Einstellen der Planung ins Internet und zusätzlicher öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt und frühzeitig unterrichtet. Es wird durch Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass für die Öffentlichkeit die Möglichkeit besteht:

- sich während des v. g. Auslegungszeitraumes durch Einsichtnahme in die Planunterlagen zum Vorentwurf der Bauleitplanung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten, hierbei wird Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben; auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit;
- Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben und elektronisch via E-Mail übermittelt werden sollen an folgende E-Mail-Adresse: stadtplanung@pfungstadt.de, aber auch auf anderem Wege schriftlich oder mündlich zur Niederschrift bei der Stadt Pfungstadt, Kirchstraße 12 – 14 in 64319 Pfungstadt abgegeben werden können.

Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass gemäß den Vorgaben des EAG Bau ein Umweltbericht erstellt wird. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden entsprechend der Regelung über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1, 1. Halbsatz BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert.

Die Stadt Pfungstadt hat die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten gemäß § 4b BauGB auf das Planungsbüro InfraPro, Reichenbach übertragen. Das Büro fungiert hierbei als Verwaltungshelfer ohne Entscheidungsbefugnis.

Hinweise:

Es wird darauf hingewiesen, dass Dritte (Privatpersonen) mit der Abgabe einer Stellungnahme der Verarbeitung ihrer angegebenen Daten, wie z. B. Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse etc. ausdrücklich zustimmen. Gemäß Artikel 6 Abs. 1c und 1e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) werden die Daten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht den betroffenen Personen gegenüber genutzt.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die außerstaatlichen Regelungen (wie z. B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien) in der jeweils gültigen Fassung, auf die in den Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan (z. B. in den textlichen Festsetzungen oder Hinweisen) Bezug genommen wird, im Stadthaus der Stadt Pfungstadt, Bauamt, Abteilung Bauen, Umwelt und Stadtplanung im Raum 210 (2. Obergeschoss), in der Kirchstraße 12 – 14 in 64319 Pfungstadt, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden können.

Pfungstadt, den 14.11.2025

Für den Magistrat der Stadt Pfungstadt

Patrick Koch
Bürgermeister