

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gem. §10 Abs. 4 BauGB

Südlich der Bahnlinie in Hattersheim erstreckt sich eine ca. 45 ha große, bisher überwiegend gewerblich genutzte Fläche. Aufgrund struktureller Veränderungen in den früher dort ansässigen Wirtschaftsunternehmen sind diese Gewerbeflächen heute überwiegend aufgegeben worden und stellen die Stadt vor schwierige Konversionsaufgaben.

Für dieses Gebiet „Hattersheim-Süd“ wurde ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, welche vorsieht, das Quartier in neue gewerbliche und gemischte Bauflächen und ausgedehnte Wohnbauflächen umzunutzen. Teile des Konzeptes wurden zwischenzeitlich bereits umgesetzt, wie das Nahversorgungszentrum mit einem Lebensmittelmarkt und mehreren kleinen Fachmärkten am nördlichen Rand des Gebietes am Übergang zum Bahnhof und zur Stadtmitte. Auch östlich des Hessendamms im Umfeld der aufgelassenen Urbansmühle wurden Konzept bereits in die verbindlichen Bauleitpläne "Urbansmühle" und „Mühlenquartier“ übergeführt.

Das vorliegende Plangebiet westlich des Hessendamms und südlich des neuen Nahversorgungszentrums verknüpft die S-Bahn-Haltestelle, den Bereich um die Urbansmühle, das Mühlenquartier und bestehende Baugebiete und stellt einen Brückenschlag zum Stadtteil Okriftel her. In diesem Gebiet sollen erste Teile eines Quartierszentrums mit einer Kindertagesstätte und einem Quartiersplatz entstehen und neben Mehrfamilienhäusern und Reihenhäuser in verdichteter Bauweise, auch Angebote für Wohnhäuser in individueller Bauweise geschaffen werden. Dabei stellen die Integration und Umnutzung des denkmalgeschützten Werkstattgebäudes, der Pförtnerhäuschens und des Schornsteins, sowie eine lärmabschirmende Bebauung zum Hessendamm besondere Schwerpunkte dar, die bei der Planung berücksichtigt werden müssen.

Die Stadt Hattersheim hat am 25.03.2010 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. N 91 "Schokoladenfabrik" aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. **7,36 ha**.

Eine **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** und die **Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** zum Planvorentwurf fand vom 09.07.2010 bis 13.08.2010 statt. Die Anregungen und Äußerungen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden berücksichtigt und entsprechend im Bebauungsplan bearbeitet.

In diesem Zusammenhang wurde eine Geophysikalische Prospektion zur Erfassung von **archäologischen Bodendenkmälern** durchgeführt, die im südlichen Planungsgebiet eine Vielzahl von Strukturen erfasste, die auf eine ehemalige Besiedlung der untersuchten Fläche hinweisen. Aufgrund dieser Ergebnisse sind weiterführende Untersuchungen und Ausgrabungen auf der Untersuchungsfläche zwingend notwendig. Vor Abschluss dieser Ausgrabungsarbeiten darf keinerlei Bodeneingriff vorgenommen werden.

Hinsichtlich der Thematik **Artenschutz** wurde zunächst eine Potentialanalyse, eine erste Einschätzung zum Artenschutz verfasst. Auf Grundlage dieser Ergebnisse wurde nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Artenschutzprüfung erstellt, die zu dem Ergebnis kam, dass im Geltungsbereich und dessen Umfeld etwa 40 Vogelarten brüten könnten. Einige weitere Vogelarten könnten regelmäßig als Nahrungsgäste beobachtet werden. Hinweise auf Quartierfunktionen für baumhöhlen- oder -spaltenbewohnende Fledermäuse ergaben sich nicht, allerdings besteht hier bezüglich der alten Pappeln eine gewisse Unsicherheit. Als einzige FFH-IV-Art konnte die Zauneidechse nachgewiesen werden. Entsprechende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wurden ermittelt und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Zum **Lärmschutz** wurden umfangreiche Untersuchungen erstellt, um die geplante Wohnbebauung insbesondere vor dem Straßenlärm des Hessendamms zu schützen, aber auch vor dem Schienenlärm der Bahn im Norden des Plangebietes. Zu diesem Zweck wird eine lärmabschirmende Bebauung entlang des Hessendamms verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt, welche eine ungestörte Wohnbebauung hinter dieser lärmabschirmenden Bebauung ermöglicht.

Nach Einarbeitung dieser verschiedener Untersuchungen und Gutachten in den Entwurf des Bebauungsplanes wurde die **Beteiligung der Öffentlichkeit** und **Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** in der Zeit vom 03.01.2011 bis 03.02.2011 durchgeführt. Die Belange wurden entsprechend den Abwägungsvorschlägen vom 09.02.2011 in öffentlicher Sitzung am 17.03.2011 gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Entsprechend den Abwägungsvorschlägen wurden die Änderungen in den Bebauungsplan eingearbeitet, dabei handelte es sich um redaktionelle Änderungen und Ergänzungen, sodass die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden.

Der Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 17.03.2011 als Satzung beschlossen.

Hattersheim am Main, 10.06.2011