

**Stadtteil Hattersheim**

**Bebauungsplan N37.1**  
**„Gelände EVIM Schlockerstiftung“**  
(1. Änderung)

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**  
**gemäß § 10 ABS. 4 BauGB**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Ulf Begher  
M.Sc. Thomas Gröne  
M. Eng. (FH) Nathalie Sauer

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Begher, Raabe, Schulz, Heidkamp  
Stadtplaner und Architekten  
Partnerschaft mbB

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
www.planungsgruppeDA.de

---

**Magistrat der Stadt Hattersheim am Main**  
**Referat I/5 Bauen, Planen, Umwelt**  
**Sarceller Straße 1**  
**65795 Hattersheim am Main**



## INHALT

<b>1.</b>	<b>Ziele des Bebauungsplanes .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange .....</b>	<b>7</b>
<b>2.1</b>	<b>Umweltprüfung.....</b>	<b>7</b>
<b>2.2</b>	<b>Gutachten.....</b>	<b>10</b>
<b>3.</b>	<b>Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....</b>	<b>10</b>
<b>3.1</b>	<b>Verfahrensablauf.....</b>	<b>10</b>
<b>3.2</b>	<b>Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB.....</b>	<b>11</b>
<b>3.3</b>	<b>Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.....</b>	<b>12</b>
<b>3.4</b>	<b>Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.....</b>	<b>12</b>
3.4.1	Stellungnahme von: Regierungspräsidium Darmstadt.....	13
3.4.2	Stellungnahme von: Kreisausschuss des Main- Taunus- Kreises.....	14
3.4.3	Stellungnahme von: Abwasserverband Main-Taunus.....	17
3.4.4	Stellungnahme von: Hessenwasser .....	17
3.4.5	Stellungnahme von: Hessen-Mobil.....	17
3.4.6	Stellungnahme von: Fraport AG.....	17
3.4.7	Stellungnahme von: Regionalverband FrankfurtRheinMain.....	18
3.4.8	Stellungnahme von: Deutsche Bahn AG .....	18
3.4.9	Stellungnahme von: Hochtaunuskreis- Der Kreisausschuss Fachbereich Ländlicher Raum .....	18
3.4.10	Stellungnahme von: Amprion GmbH.....	19
3.4.11	Stellungnahme von: DFS Deutsche Flugsicherung .....	19
3.4.12	Stellungnahme von: Polizeipräsidium Westhessen .....	19
3.4.13	Stellungnahme von: Telekom Deutschland GmbH.....	20
<b>4.</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>20</b>



## ZUSAMMENFASSEnde ERKLÄRUNG

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beizufügen. Die Zusammenfassende Erklärung muss folgende Angaben enthalten:

- die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden sowie
- aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### 1. Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Hattersheim. Das Gebiet ist seit den 1980er Jahren Sitz der Schlockerstiftung, deren Ziel es ist, Menschen mit Behinderung zu fördern und sie entsprechend ihrer Möglichkeiten am Arbeitsleben und dem sozialen Umfeld teilhaben zu lassen. Träger der Einrichtung ist EVIM (Evangelischer Verein für Innere Mission in Nassau).

Das Plangebiet ist teilweise bebaut. Größtenteils dienen die Bestandsgebäude dem Angebot für Menschen mit Behinderung. Im Nordteil befinden sich unterschiedliche Werkstätten, Gewerbebetriebe und ein Gartenbaubetrieb; diese Einrichtungen dienen insgesamt der Eingliederung von Menschen mit Behinderung. Im südlichen Teil befinden sich Wohnanlagen für Menschen mit Behinderung sowie eine Tagesförderstätte.

Die Nachfrage nach notwendigen Angeboten für Menschen mit Behinderung ist in den letzten Jahren stark angestiegen. Um die dringend benötigten Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten kurzfristig auf dem EVIM-Gelände in Form von weiteren Werkstätten und Versorgungseinrichtungen angemessen sicherstellen zu können, ist eine Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich. Außerdem besteht in diesem Teil von Hattersheim der Bedarf für eine Kindertagesstätte für die Allgemeinheit.

Mit dem Bebauungsplan N37.1 „Gelände EVIM Schlockerstiftung“ (1. Änderung) werden daher als Grundzüge der Planung folgende Ziele verfolgt:

Vorrangig ist die Erweiterung des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans N37.1 „Behinderteneinrichtung der Inneren Mission“ um einen ca. 30 m breiter Geländestreifen am nordwestlichen Rand erforderlich, um so zusätzliche bebaubare Entwicklungsmöglichkeiten für die bestehenden Werkstätten zu erhalten.

In dieser für die bauliche Erweiterung der Werkstätten vorgesehenen Fläche befinden sich derzeit die gartenbaulichen Anbauflächen für den im Plangebiet befindlichen Gartenbaubetrieb sowie ein Fußballplatz als Rasenplatz, der von den Beschäftigten der Betriebe im Plangebiet zum gelegentlichen Fußballspielen genutzt wird. Daher ist es erforderlich, beide Freiflächennutzungen auf das westlich angrenzende Grundstück, welches im Eigentum von EVIM ist, zu verlegen. Der Fußballplatz, der für die sportlichen arbeitsbegleitenden Maßnahmen der Werkstatt für Menschen mit Behinderung benötigt wird, erfordert eine planungsrechtliche Grundlage. Daher wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans zusätzlich zu dem für die Bebauung vorgesehen Flächenstreifen weiter nach Westen ausgeweitet. In diesem Erweiterungsbereich wird auch der Großteil der erforderlichen naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Die gesamte in Anspruch genommene Erweiterungsfläche ist bisher Außenbereich nach § 35 BauGB.

Als weiteres Planungsziel wird angestrebt, innerhalb des bereits bebauten Bereichs im Plangebiet eine höhere bauliche Ausnutzung zu ermöglichen, um auch auf diese Weise die notwendigen Angebote herstellen zu können. Insbesondere sind die Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen und zum Maß der Nutzung zu ändern, da die bestehenden Festsetzungen baukörpernah am Bestand ausgerichtet sind und keine weitere Bebauung oder vom gegenwärtigen Bestand abweichende Bebauung zulassen. Geänderte Festsetzungen zur

Bebaubarkeit sind insbesondere für den Bau der Kindertagesstätte, den Neubau einer Wohnanlage für Menschen mit Behinderung sowie für die Erweiterung der Tagesförderstätte erforderlich.

Ein wesentliches Planungsziel ist auch, das Gelände der Schlockerstiftung langfristig für Nutzungen zu öffnen, die nicht ausschließlich an die Zweckbestimmung „Behinderteneinrichtung“ gebunden sind. Dies umfasst sowohl die sozialen Einrichtungen als auch das Wohnen. Die Kindertagesstätte soll der Allgemeinheit zur Verfügung stehen. Auch soll das Wohnen nicht nur für Menschen mit Beeinträchtigung ermöglicht werden. Daher sind die Festsetzungen zur Art der Nutzung umfassend zu ändern. Mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung soll insgesamt dem geänderten Umgang der Gesellschaft mit Menschen mit Behinderung im Sinne der UN Menschenrechtskonvention Rechnung getragen werden.

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Gelände der EVIM Schlockerstiftung als Sondergebiet „Behinderteneinrichtung der Inneren Mission“ ausgewiesen; alle Nutzungen sind an die Zweckbestimmung „Behinderteneinrichtung“ gebunden. Das Plangebiet soll nun mit der Änderung des Bebauungsplans größtenteils als „Urbanes Gebiet“ gem. § 6a BauNVO festgesetzt werden.

Mit der Einführung des Urbanen Gebiets als weitere Baugebietskategorie war die Ausweisung als ein sonstiges Sondergebiet nicht mehr möglich, da gem. § 11 Abs. 1 BauNVO die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten nur zulässig ist, wenn die geplante Nutzungsstruktur sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Die für das Plangebiet angestrebte Nutzungsmischung entspricht weitgehend der mit einem Urbanen Gebiet verbundenen Nutzungsstruktur. Mit der Ausweisung als Urbanes Gebiet soll eine höhere Flexibilität im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen für das Plangebiet ermöglicht werden.

Der nördliche Randbereich des Plangebietes ist durch die Lage an der stark belasteten Mainzer Landstraße durch Verkehrslärmmissionen beeinträchtigt. Ein Wohnen ist hier ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich. Da in einem Urbanen Gebiet das Wohnen allgemein zulässig ist, wird am nördlichen Rand abweichend vom Gesamtgebiet ein Gewerbegebiet ausgewiesen, in welchem das Wohnen ausgeschlossen ist. Zum Schutz des benachbarten Wohngebietes wird das Gebiet jedoch als „Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/N)“ ausgewiesen, in welchem nur gewerbliche Nutzungen zulässig sind, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind. Mit dieser Nutzungsbeschränkung wird dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan N37.1 „Gelände EVIM Schlockerstiftung“ (1. Änderung) wird als „Angebotsbebauungsplan“ aufgestellt. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich somit um keinen „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ im Sinne des § 12 BauGB. Ein „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ würde einen mit der Gemeinde abgestimmten Plan zur Durchführung eines Vorhabens voraussetzen. Die geplanten baulichen Erweiterungen und Maßnahmen sind jedoch bisher nur in den Grundzügen konzipiert, sodass ein Vorhaben im Sinne des § 12 BauGB nicht vorliegt. Die Entscheidung, den Bebauungsplan als „Angebotsbebauungsplan“ aufzustellen, ist auch damit begründet, dass so die Möglichkeit geschaffen wird, innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans flexibel auf geänderte Anforderungen reagieren zu können.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

### 2.1 Umweltprüfung

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, die im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet wurden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes N37.1 werden Eingriffe in Natur und Landschaft planungsrechtlich vorbereitet. Die Umweltbelange wurden wie folgt in dem Bebauungsplan berücksichtigt.

#### **Schutzgut Tier**

Durch die erweiterte Bebauung im Nordwesten und im Süden gehen Brutbiotope von Gehölzbrütern in einer Hecke und in Bäumen und Büschen verloren. Außerdem werden Nistkästen für Höhlenbrüter aufgegeben. Es ist mit Beeinträchtigungen im Brutverhalten von Vögeln sowie dem Nahrungs- und Jagdareal von Vögeln und Fledermäusen zu rechnen. Es werden im Bebauungsplan vorlaufende Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Fledermäuse, den Haussperling sowie für Girlitz und Stieglitz vorgesehen. Im Bebauungsplan wurden entsprechende Festsetzungen getroffen. Bei der Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen kommt es zu keinem Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

#### **Schutzgut Pflanzen**

Die erweiterte Bebauung hat den Verlust von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen zur Folge. Zum Ausgleich sind Neupflanzungen im Westen des Plangebiets geplant. Ferner sind auf den Baugrundstücken Begrünungs- und Anpflanzmaßnahmen vorgesehen. Ein Teil der bestehenden Gehölzflächen im Norden sowie im Westen und Bäume im Osten und mittig des Plangebiets werden zum Erhalten festgesetzt. Bei Durchführung der CEF-Maßnahmen wird ein positiver Beitrag für Pflanzen geleistet und neue Pflanzenstandorte bzw. Lebensräume für Pflanzen geschaffen.

#### **Schutzgut Fläche**

Durch die erweiterte Bebauung im Nordwesten des Plangebiets erfolgt in untergeordnetem Umfang ein zusätzlicher Flächenverbrauch durch Überbauung / Verdichtung. Diese Fläche ist bereits anthropogen überformt und wird derzeit als Fußballplatz und gartenbauliche Anbaufläche genutzt. Durch die Wiederverwendung einer bereits anthropogen überformten Fläche kommt es bei Berücksichtigung der Maßnahmen zu einem geringen Verlust von Fläche.

#### **Schutzgut Boden**

Die Eingriffe in das Bodengefüge haben Änderungen der Bodenfunktionen zur Folge. Durch die Verdichtung der Bebauung entstehen eine höhere Versiegelung und damit ein Verlust von Boden. Die nachhaltige Verfügbarkeit der Schutzgutes Boden wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan und die aufgeführten Maßnahmen berücksichtigt: Es sind wasser-durchlässiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten zu verwenden, ferner sind großflächige unversiegelte Bereiche zu erhalten (Festsetzungen als Private Grünflächen).

#### **Schutzgut Wasser**

Durch die Planung kommt es in den für eine Neubebauung zusätzlich ausgewiesenen Flächen zu geringen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch den Verlust von Versickerungsflächen. Bei Eingriffen in das Plangebiet muss die Lage im Trinkwasserschutzgebiet beachtet werden. Durch den höheren Verlust an Boden durch Versiegelung und Überbauung erhöht sich der Oberflächenabfluss und es verringert sich die Grundwasserneubildung.

Um die Beeinträchtigung des Grundwassers möglichst gering zu halten, ist der Überbauungs- und Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten. Soweit möglich sollen eine Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers der überbauten und befestigten Flächen erfolgen, sowie wasserdurchlässige Beläge für die Oberflächenbefestigung verwendet werden. Die neuen Gebäude im Nordwesten sollen eine Dachbegrünung erhalten, deren Wasserspeicherung die Kanalisation entlastet und anfallendes Wasser dem natürlichen Kreislauf zurückführt.

### **Schutzgut Luft**

Durch die Planung kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft.

### **Schutzgut Klima**

Mit erheblichen Beeinträchtigungen oder Veränderungen der klimatischen Situation ist nicht zu rechnen. Jedoch kommt es durch den Verlust von Grünflächen zu Verschlechterungen der kleinklimatischen Situation. Bei Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen ist die Bedeutung des Vorhabens für das Klima untergeordnet. Es ist keine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels zu erwarten.

### **Wirkungsgefüge**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Die aus der Aufstellung des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch landespflegerische Maßnahmen ausgeglichen, die zur Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe dienen.

### **Schutzgut Landschaft**

Durch die geplante Bebauung des Plangebiets wird der Siedlungsbestand im Nordwesten abgerundet. Aufgrund der bereits vorhandenen und lediglich zu ergänzenden Bebauung ist trotz des Verlustes einer Grünfläche mit keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen. Durch die Neuanpflanzung eines Gehölz- und Gebüschstreifens am Nordwestrand der Neubebauung wird der Verlust aus der Bauphase ersetzt und das Landschaftsbild verändert positiv wieder hergestellt. Durch die Anlage von Pflanzflächen und Baumreihen entlang des Wirtschaftsweges am Südrand des Fußballplatzes und die CEF-Maßnahmenfläche am Westrand des Plangebietes wird das Landschaftsbild insgesamt aufgewertet und verbessert.

### **Schutzgut Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt wird durch den Bebauungsplan eingeschränkt. Jedoch sind die Auswirkungen nicht als erheblich einzustufen, da im Westen anschließende Flächen noch zur Verfügung stehen und CEF-Maßnahmenflächen der biologischen Vielfalt positiv entgegenwirken. Bei Durchführung der CEF-Maßnahmen wird ein neuer Lebensraum für Girlitz, Stieglitz sowie weitere Vogel- und Insektenarten geschaffen.

### **Natura 2000-Gebiet**

Innerhalb des Plangebietes und dessen näheren Umgebung sind keine Natura 2000-Gebiete von der Planung betroffen. Natura 2000-Gebiete liegen in ca. 1,6 km Entfernung zum Plangebiet. Aufgrund dieser Entfernung sind für diese Natura 2000-Gebiete keine Auswirkungen zu erwarten.

### **Mensch und Bevölkerung**

Durch die Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten. Das Baugebiet liegt weder innerhalb eines Seveso-Gebietes noch ist das Bauvorhaben nach jetzigem Stand des Wissens anfällig für Risiken durch Unfälle oder Katastrophen.



Die Immissionskonflikte können durch passive Lärmschutzmaßnahmen gelöst werden. Die Immissionskonflikte durch die angrenzende Mainzer Landstraße im Norden werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan gelöst. Es werden passive Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt und bei der städtebaulichen Struktur berücksichtigt. Durch eine von Süden nach Norden hin abnehmende Immissionsschutzbedürftigkeit der geplanten bzw. zulässigen Nutzungen reagiert die Planung auf die Straßenverkehrslärmeinwirkungen. Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes bleiben die Überschreitungen der Beurteilungspegel gegenüber den Orientierungswerten eines Gewerbegebietes innerhalb des Abwägungsspielraums. Innerhalb der als Urbanes Gebiet ausgewiesen überbaubaren Flächen bleiben die Überschreitungen der Beurteilungspegel gegenüber den Orientierungswerten eines Mischgebietes ebenfalls innerhalb des Abwägungsspielraums.

### **Kultur und Sachgüter**

Für das Plangebiet liegen Hinweise auf Bodendenkmäler vor. Bei geplanten Bodeneingriffen ist daher vor Ausführung der Arbeiten eine archäologische Baubegleitung erforderlich und durch den Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer als Verursacher zu veranlassen. Bei Beachtung der Hinweise zum Bodenschutz sind keine erheblichen Auswirkungen auf das eventuell vorhandene Bodendenkmal zu erwarten.

### **Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässer**

Von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen Störungen und Belästigungen insbesondere Lärmemissionen aus. Durch die auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben werden keine Abfälle in erheblichem Umfang erzeugt. Anfallende erzeugte Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wieder verwertet.

### **Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden**

Unter dem Blickwinkel des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist die Erweiterung der bestehenden Bebauung der sparsamste Weg, um das Planungsziel zu erreichen. Es werden keine weiteren Erschließungsflächen für die baulichen Nutzungen benötigt, die bestehenden Infrastruktureinrichtungen können mitverwendet werden. Als weiteres Planungsziel wird angestrebt, innerhalb des bereits bebauten Bereichs im Plangebiet eine höhere bauliche Ausnutzung zu ermöglichen, um auch auf diese Weise die notwendigen Angebote herstellen zu können. Mit diesen Festsetzungen wird dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen, da dadurch bisher untergenutzte Flächen im Sinne des Vorrangs der Innenentwicklung intensiver genutzt werden können.

### **Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt wie Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna in Form von ruderaler Wiese, Gehölzsäumen, Baumbeständen, Anbaufläche, Verlust von Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Bodenbereiche, Beeinträchtigung von Bodenfunktionen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen durch Bodenverdichtungen, -aushub, -auffüllung, -umlagerung und Lagerhaltung, Verlust und Abnahme von natürlichen Versickerungsflächen durch Überbauung und Versiegelung, dadurch Verringerung der Grundwasserneubildung, Erwärmung des Lokalklimas durch geplante Bebauung, Abnahme der Luftfeuchtigkeit und damit tendenzielle Verschlechterung des Kleinklimas.

Die Eingriffe werden u.A. durch landespflegerische Maßnahmen ausgeglichen, die zur Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe dienen. Als Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen: die geplanten Neubaumaßnahmen sind mit einer Dachbegrünung zu versehen, am Südrand des Fußballplatzes entlang der Nordseite des Wirtschaftsweges ist eine Pflanzfläche und die Anpflanzung einer Baumreihe vorgesehen, eine Allee im Osten begleitet einen Fußweg zur Anbaufläche, am Westrand von Fußballplatz und gartenbaulicher Anbaufläche

ist eine CEF-Maßnahmenfläche vorgesehen. Durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff ausgeglichen

**Ergebnis**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft planungsrechtlich vorbereitet. Durch die Summe aller Maßnahmen kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden. Nach Umsetzung aller Maßnahmen bestehen keine negativen Umweltauswirkungen.

**2.2 Gutachten**

Folgende Fachgutachten mit umweltbezogenen Informationen liegen zum Bebauungsplan vor:

- Bebauungsplan N37.1 „Gelände EVIM Schlockerstiftung“ in Hattersheim – 1. Änderung und Ergänzung, Artenschutzgutachten, BFL Heuer & Döring, Brensbach, September 2017/Februar 2018/ April 2019
- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. N37.1 " Gelände EVIM Schlockerstiftung", Stadt Hattersheim, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Bericht-Nr. 17-2725/8 vom 26.04.2019
- "Stadt Hattersheim - Bebauungsplan Nr. N37.1, 'Gelände Schlockerstiftung', - verkehrliche Bewertung", April 2019, Freudl Verkehrsplanung, 64283 Darmstadt
- Geotechnisches Gutachten zu den Baugrundverhältnissen Neubau Tagesförderstätte Dürerstraße in Hattersheim, Geotechnik Büdinger-Fein-Welling GmbH, Mainz, 18.02.2013
- Wasserkonzept zur Aktualisierung des Bebauungsplans N37.1, Behinderteneinrichtung der Inneren Mission, Stadt Hattersheim am Main, Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt, 06. September 2017

**3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

**3.1 Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 16.02.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am 23.02.2017

**Vorlage des Vorentwurfs:**

In diesem Vorentwurf war als bauliche Nutzung eine Sonderbaufläche Werkstatt, Wohnen, Kultur, Sport und Läden vorgesehen. Der Geltungsbereich war eng gefasst. Die westliche Erweiterungsfläche umfasste nur die bebaubare Fläche im Nordwesten des Plangebiets.

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	am 16.02.2017
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom 02.03.2017 bis 03.04.2017
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom 02.03.2017 bis 03.04.2017

## 1. Entwurf:

### Vorlage des 1. Entwurfs:

Im 1. Entwurf war als bauliche Nutzung am Nordrand ein eingeschränktes Gewerbegebiet und im restlichen Plangebiet ein Urbanes Gebiet ausgewiesen. Die westliche Erweiterungsfläche umfasste wie im Vorentwurf nur die bebaubare Fläche im Nordwesten des Plangebiets.

Auslegungsbeschluss zum 1. Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 25.10.2018
Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses zum 1. Entwurf	am 15.11.2018
Öffentliche Auslegung des 1. Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 26.11.2018 bis 05.01.2019
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum 1. Entwurf	vom 26.11.2018 bis 05.01.2019

## 2. Entwurf:

### Vorlage des 2. Entwurfs:

Im 2. Entwurf war als bauliche Nutzung wie im 1. Entwurf am Nordrand ein eingeschränktes Gewerbegebiet und im restlichen Plangebiet ein Urbanes Gebiet ausgewiesen. Die westliche Erweiterungsfläche wurde erweitert und umfasste neben der bebaubaren Fläche im Nordwesten auch eine Freilandfläche für Gartenbaubetrieb, einen Fußballplatz und Maßnahmenflächen zum artenschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Auslegungsbeschluss zum 2. Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	am 27.06.2019
Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses zum 2. Entwurf	am 18.07.2019
Öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 29.07.2019 bis 30.08.2019
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zum 2. Entwurf	vom 29.07.2019 bis 30.08.2019
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	am 31.10.2019
Ortsübliche Bekanntmachung im Hattersheimer Stadtanzeiger gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, damit Inkrafttreten des Bebauungsplans	Vorr. im November 2019

## 3.2 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB

### Frühzeitige Beteiligung

In der Zeit vom 02.03.2017 bis 03.04.2017 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Frist gingen keine Schreiben mit Äußerungen ein.

### **Erste Offenlegung**

In der Zeit vom 26.11.2018 bis 05.01.2019 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Frist gingen keine Schreiben mit Äußerungen ein.

### **Zweite Offenlegung**

In der Zeit vom 29.07.2019 bis 30.08.2019 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Frist gingen keine Schreiben mit Äußerungen ein.

## **3.3 Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Mit Schreiben bzw. E-Mail vom 27.02.2017 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf und der Begründung eingeholt. Insgesamt wurden 30 Stellen beteiligt, von denen 11 nicht geantwortet haben. Bei den 19 Antworten haben 4 Beteiligte mitgeteilt, dass sie keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise zu der beabsichtigten Planung haben.

Die Bedenken und Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung während der Beteiligungsfrist eingegangen sind, bezogen sich auf den Vorentwurf in der Fassung vom Januar 2017. In diesem Vorentwurf war als bauliche Nutzung eine Sonderbaufläche Werkstatt, Wohnen, Kultur, Sport und Läden vorgesehen. Der Geltungsbereich war eng gefasst und umfasste nur das bisherige EVIM-Gelände und zusätzlich die Erweiterung für die bebaubare Fläche im Nordwesten des Plangebiets.

Dieser Vorentwurf unterschied sich damit grundlegend von dem ersten Entwurf des Bebauungsplans für die erste Offenlegung. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu dem Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich daher größtenteils auf Sachverhalte und Planungsinhalte, die im späteren Verfahren bei den Offenlegungen nicht mehr zutreffend bzw. überholt waren. In der Regel haben im weiteren Aufstellungsverfahren die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange ihre Stellungnahmen auf Grundlage des ersten Entwurfs (1. Offenlegung) oder zweiten Entwurfs (2. Offenlegung) neu verfasst. Die schon in der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Planungsaspekte, die auch weiterhin zu beachten waren, wurden in der Regel in die späteren aktuellen Stellungnahmen jeweils wieder aufgenommen.

## **3.4 Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB**

### **Erste Offenlegung**

Mit Schreiben bzw. E-Mail vom 12.11.2018 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf (1. Entwurf) und der Begründung eingeholt. Insgesamt wurden 46 Stellen beteiligt, von denen 24 nicht geantwortet haben. Bei den 22 Antworten haben 8 Beteiligte mitgeteilt, dass sie keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise zu der beabsichtigten Planung haben.

Im ersten Entwurf war als bauliche Nutzung am Nordrand ein eingeschränktes Gewerbegebiet und im restlichen Plangebiet ein Urbanes Gebiet ausgewiesen. Die westliche Erweiterungsfläche umfasste nur die bebaubare Fläche im Nordwesten des Plangebiets.

## Zweite Offenlegung

Mit Schreiben bzw. E-Mail vom 25.07.2019 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sowie die Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf (2. Entwurf) und der Begründung eingeholt. Insgesamt wurden 46 Stellen beteiligt, von denen 29 Stellen nicht geantwortet haben. Bei den 16 Antworten haben 4 Beteiligte mitgeteilt, dass sie keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise zu der beabsichtigten Planung haben.

Im zweiten Entwurf war als bauliche Nutzung wie im 1. Entwurf am Nordrand ein eingeschränktes Gewerbegebiet und im restlichen Plangebiet ein Urbanes Gebiet ausgewiesen. Die westliche Erweiterungsfläche wurde erweitert und umfasste neben der bebaubaren Fläche im Nordwesten auch eine Freilandfläche für Gartenbaubetrieb, einen Fußballplatz und Maßnahmenflächen zum artenschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Ausgleich.

## Abwägende Entscheidungen

Im Rahmen der ersten Offenlegung wurden zum ersten Entwurf schon Stellungnahmen vorgebracht, über welche die Stadtverordnetenversammlung am 27.06.2019 beraten und auch vorläufig entschieden hatte. Die abschließende Abwägung zu den im Laufe des Aufstellungsverfahrens vorgebrachten Stellungnahmen (Anregungen und Bedenken) erfolgte im Rahmen des Satzungsbeschlusses vom 31.10.2019.

Die Ergebnisse der Behördenbeteiligung wurden wie folgt in dem Bebauungsplan berücksichtigt:

### 3.4.1 Stellungnahme von: Regierungspräsidium Darmstadt

- Es wird festgestellt, dass der Planbereich im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP) als Vorranggebiet Siedlung, Bestand sowie ein schmaler Streifen als Planungsfläche dargestellt ist bzw. als Fläche für den Gemeinbedarf Bestand, Planung. Die Ausweisung von u.a. gemischten Bauflächen hat innerhalb der Vorranggebietes Siedlung, Bestand und Planung zu erfolgen (siehe Ziel Z3.4.1-3). Da ein Urbanes Gebiet aus einer gemischten Baufläche entwickelt werden kann, bestehen insoweit keine grundsätzlichen Bedenken.
  - Berücksichtigung: Die Zustimmungen wurden zur Kenntnis genommen.
- Hinweis auf Ziel Z5.3.4-7 des LEPs (Landesentwicklungsplan), dass zu Höchstspannungsleitungen ein Abstand von 400 m einzuhalten ist.
  - Berücksichtigung: Der Sachverhalt wurde mit dem Versorgungsträger geklärt. Die Abstände sind eingehalten, die Vorgaben des LEP somit eingehalten.
- Zustimmung zur Ausweisung als Urbanes Gebiet und zum eingeschränkten Gewerbegebiet, ebenso Zustimmung zum vorgenommenen Einzelhandelsausschluss.
  - Berücksichtigung: Die Zustimmungen wurden zur Kenntnis genommen.
- Empfehlung hinsichtlich des Entwicklungsgebotes des § 8 Absatz 2 BauGB zur engen Abstimmung mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain.
  - Berücksichtigung: Der Regionalverband hat festgestellt, dass der Bebauungsplanentwurf als aus der Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche entwickelt angesehen werden kann. Damit ist das Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 BauGB erfüllt.
- Hinweis: Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG- ID: 436-037) für die Gewinnungsanlage Pumpwerk Hattersheim. Die Schutzgebietsverordnung vom 21. September 2007 (StaAnz: 52/2007, S. 2778 ff) ist zu beachten.

- Berücksichtigung: In den textlichen Festsetzungen wurde als Nachrichtliche Übernahme auf die Schutzzone III hingewiesen.
- Es wird nach Prüfung der Unterlagen festgestellt, dass im Rahmen der beantragten Bebauungsplanänderung die Fragen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden in ausreichendem Maße abgehandelt wurden.
  - Berücksichtigung: Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.
- Gegen die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht von Abwasser und anlagenbezogenem Gewässerschutz keine Bedenken.
  - Berücksichtigung: Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.
- Zum Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.
  - Berücksichtigung: Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.
- Aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas bestehen keine Bedenken gegen den vorgelegten Entwurf.
  - Berücksichtigung: Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.
- Aus Sicht des Aspekts Oberflächengewässer bestehen gegen das Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken.
  - Berücksichtigung: Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.
- Kampfmittelräumdienst: Über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.
  - Berücksichtigung: Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. In den Bebauungsplan – textliche Festsetzungen – wurde ein entsprechender Hinweis D.5 aufgenommen.

### 3.4.2 Stellungnahme von: Kreisausschuss des Main- Taunus- Kreises

- Hinweis, dass die in den Hinweisen und Empfehlungen (Textliche Festsetzungen) unter Kapitel 2 aufgeführten „Wasserrechtlichen Regelungen“ rechtlich verbindlich sind. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser sollte in großen Zisternen gesammelt und zur Bewässerung der Garten- und Grünflächen genutzt werden. Der Überlauf der Zisternen sollte an eine Fläche zur Versickerung des Wassers angeschlossen werden. Es sollte möglichst wenig Wasser in den Kanal abgeführt werden.
  - Berücksichtigung: Teilweise Berücksichtigung, da die Aufnahme der in § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) enthaltenen Regelungen für das Plangebiet nicht als planungsrechtliche Festsetzungen verbindlich festgesetzt werden können. Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Der Versickerung im Plangebiet steht der wasserwirtschaftliche Belang entgegen, dass die Böden nur eingeschränkt versickerungsfähig sind. Daher kann die Versickerung nicht verbindlich festgesetzt werden. Gleichwohl soll die Möglichkeit der Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser im Zuge von Neubauten untersucht werden. Dies wurde unter Hinweis D.2.1 als Empfehlung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

- Anregung zu den vorgesehenen Artenschutzmaßnahmen beim Umbau- und Neubau-  
maßnahmen: Die Anbringung der festen Spaltenquartiere für Fledermäuse muss in den  
Verkaufsgesprächen mit Grundstückseigentümer oder Bauherren vorzeitig thematisiert  
und vertraglich geregelt werden.
  - Berücksichtigung: Keine Berücksichtigung möglich, da das Plangebiet im Eigentum  
von EVIM (Evangelischer Verein für Innere Mission in Nassau) ist, der auch Bauträ-  
ger der Maßnahmen sein wird; Verkaufsgespräche o.ä. entfallen daher. Eine recht-  
liche Verbindlichkeit, die über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgeht,  
ist nicht möglich.
- Forderung zu CEF-Maßnahmen für Fledermäuse und Haussperling bei Gebäudeabris-  
sen: Ergänzen der Festsetzungen, dass die Aufhängung der erforderlichen Kästen für  
Fledermäuse und den Haussperling durch einen Fachgutachter erfolgen muss, um qua-  
lifizierte Auswahl der Standorte zu gewährleisten.
  - Berücksichtigung: Eingeschränkte Berücksichtigung, da auf Grundlage von § 9  
BauGB keine Festsetzung getroffen werden kann, mit der geregelt wird, welche Be-  
rufsguppe oder welche berufliche Qualifikation für eine Maßnahmendurchführung  
in Frage kommt. Berücksichtigung der Forderung durch Ergänzung in Hinweis D.7.
- Anregung zu CEF-Maßnahmen für Girlitz und Stieglitz in Verbindung mit Nr. 13 „Auf-  
schiebend bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB: Die Festsetzung soll  
dahingehend geändert werden, dass die Errichtung der zulässigen baulichen und sonst-  
igen Nutzungen und Anlagen sowie die Beseitigung der Gehölzbestände erst zulässig  
ist, wenn die gemäß Festsetzung Nr. 9.4 festgesetzten CEF-Maßnahmen als Brutbiotop  
für Girlitz und Stieglitz funktionsfähig sind. Die Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahmen  
ist durch einen Fachgutachter feststellen zu lassen und der Unteren Naturschutzbehörde  
vor Beginn der genannten Arbeiten nachzuweisen
  - Berücksichtigung: Keine Berücksichtigung, da eine auflösende Bestimmung der auf-  
schiebend bedingten Festsetzung, die Funktionsfähigkeit als Brutbiotop für Girlitz  
und Stieglitz vorzusehen, nicht hinreichend bestimmt ist. Die Merkmale, von denen  
die Funktionsfähigkeit abhängen, sind schwer zu definieren. Dem Vorschlag, auch  
die Beseitigung der Gehölzbestände in die aufschiebend bedingte Festsetzung ein-  
zubeziehen, kann nicht gefolgt werden, da die Beseitigung von Gehölzbeständen  
durch § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht abgedeckt ist. Aufschiebend bedingte Festset-  
zung sind nur auf bauliche und sonstigen Nutzungen und Anlagen anwendbar, aber  
nicht auf Rodungsmaßnahmen. Der Anregung, die Funktionsfähigkeit der CEF-  
Maßnahmen durch einen Fachgutachter feststellen zu lassen, kann aus den o.g.  
Gründen nicht gefolgt werden. Der Anregung wurde dadurch entsprochen, dass un-  
ter D.7.4 der Hinweis entsprechend ergänzt wurde.
- Anregung zur Festsetzung zur Dachbegrünungen: Ergänzend sollte bei der zukünftigen  
Planung angestrebt werden, dass möglichst viele Gebäude mit einer extensiven Dach-  
begrünung versehen werden können.
  - Berücksichtigung: Keine Berücksichtigung, da mit den Festsetzungen Nr. 11.3  
(Dachbegrünung) und Festsetzung Nr. B.2 (Dachform) weitgehende Festsetzungen  
getroffen wurden, die eine Dachbegrünung verbindlich vorschreiben.
- Anregung (zum 1. Entwurf), die Bilanzierung nach der Kompensationsverordnung für  
Eingriffs-/Ausgleichsplanung umfassend zu überarbeiten
  - Berücksichtigung: Der Anregung wurde mit dem zweiten Entwurf im Einvernehmen  
mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprochen. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilan-  
zierung wurde entsprechend der Anregung umfänglich überarbeitet und ergänzt.
- Anregung (zum 1. Entwurf), die Ausführungen zum Artenschutz umfassend zu überar-  
beiten und zu ergänzen. Es fehlte eine Karte, in die die Ergebnisse der faunistischen

Untersuchung eingetragen sind. Es soll darauf geachtet werden, dass im Rahmen einer solchen Betrachtung keine Arten vergessen werden, weil die artenschutzrechtlichen Ermittlungen sonst unzureichend wären; daher Forderungen nach Ergänzungen zum Vorkommen von Vogelarten Girlitz und Stieglitz und Brutpaare des Haussperlings.

- Berücksichtigung: Der Anregung wurde mit dem zweiten Entwurf im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprochen. Das Artenschutzrechtliche Fachgutachten (BfL Heuer & Döring, Brensbach, Oktober 2017/Februar 2018/April 2019) wurde in enger Abstimmung mit der UNB entsprechend der Anregung ergänzt. In der Artenschutzrechtlichen Prüfung wurde zusätzlich davon ausgegangen, dass Girlitz und Stieglitz innerhalb des Geltungsbereichs als Brutvögel vertreten sein können. Vor der Errichtung von Gebäuden werden CEF-Maßnahmen für Girlitz und Stieglitz erforderlich. Dies umfasst auch die erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen wie z.B. Rodungen. Für diese Arten wurde im Bebauungsplan eine Fläche am Westrand des Geltungsbereichs als CEF-Fläche festgesetzt.
- Anregung (zum 1. Entwurf), für die Arten Bartfledermaus, Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus als CEF- Maßnahme die Aufhängung von Fledermauskästen sowie den Einbau von festen Spaltenquartieren an den Gebäuden verbindlich festzuschreiben.
  - Berücksichtigung: Der Anregung wurde mit dem zweiten Entwurf im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprochen. Festsetzung 9.2 wurde entsprechend der Anregung überarbeitet und ergänzt.
- Anregung (zum 1. Entwurf), eine Festsetzung zu treffen, einen Teil der Wiesenflächen extensiv zu nutzen (1-2 Schnitte pro Jahr). Zur Einsaat sollte eine artenreiche Grünlandmischung (Regiosaatgut) verwendet werden.
  - Berücksichtigung: Der Anregung wurde mit dem zweiten Entwurf entsprochen. Festsetzung 9.4 wurde entsprechend der Anregung überarbeitet und ergänzt.
- Anregung (zum 1. Entwurf), die schallschutztechnischen Untersuchungen um eine Begutachtung bzw. Darstellung zu ergänzen, welche Lärmauswirkungen von den Nutzungen im Urbanen Gebiet bzw. im Eingeschränkten Gewerbegebiet auf das benachbarte Wohngebiet ausgehen.
  - Berücksichtigung: Der Anregung wurde mit dem zweiten Entwurf entsprochen. Festsetzung 9.4 wurde entsprechend der Anregung überarbeitet und ergänzt. Die Begründung wurde um das Kapitel 12.8. „Lärmauswirkungen der Nutzungen im Plangebiet“ ergänzt. Da im Eingeschränkten Gewerbegebiet (GE/N) und im Urbanen Gebieten (MU) nur Gewerbebetriebe und Einrichtungen zulässig sind, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, führen diese im Plangebiet festgesetzten Gebietsnutzungen auch in Zukunft zu keinen Immissionskonflikten im Hinblick auf das benachbarte, bestehende Allgemeine Wohngebiet.
- Hinweis zum Denkmalschutz, dass im Plangebiet Hinweise auf Bodendenkmäler vorliegen. Neben mittelalterlichen Siedlungsfunden (Fst. Hattersheim 8) ist seit 2009 auch ein Brandgrab der Eisenzeit (Fst. Hattersheim 17) bekannt, welches beim Neubau des auch auf dem Plan bereits verzeichneten Gebäudes zwischen Dürerstraße 7 und 25 dokumentiert werden konnte. Eine archäologische Baubegleitung bei geplanten Bodeneingriffen ist daher vom Bauträger/Planbetreiber als Verursacher zu gewährleisten.
  - Berücksichtigung: Die Anregung wurde aufgegriffen; mit dem zweiten Entwurf wurde die Begründung in Kap. 9 um die Hinweise auf die Bodendenkmäler ergänzt. In den textlichen Festsetzungen wurde der Hinweise D.3 um die erforderliche archäologische Baubegleitung ergänzt.
- Empfehlung, im Rahmen des B-Plan-Verfahrens ein Energiekonzept zu erstellen. Mit einem Energiekonzept sollen die Voraussetzungen und Gestaltungsmöglichkeiten ermit-



telt werden für die Reduzierung des Wärmeenergiebedarfs von Gebäuden (Wärmeschutz, passive Solarenergienutzung) sowie die effiziente klimagerechte Energienutzung einschließlich der Nutzung erneuerbarer Energien.

- Berücksichtigung: Der Anregung wurde mit dem zweiten Entwurf entsprochen, die Begründung wurde um Kap. 11 (Klimaschutz) ergänzt.

### **3.4.3 Stellungnahme von: Abwasserverband Main-Taunus**

- Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde die gesicherte Abwasserentsorgung des Plangebietes festgestellt. Ferner wurden vom Abwasserverband Anregungen vorgebracht: Zur Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt wurde empfohlen, in den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen folgende Punkte zu ergänzen: Sammeln und Rückhaltung des auf den (unbegrünten) Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und Verwendung als Brauchwasser oder zur Garten- und Freiflächenbewässerung / Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächer / wasserdurchlässige bzw. versickerungsfähige Befestigung von Stellplätzen, Wegen, Platzflächen und sonstigen befestigten Grundstücksfreiflächen.
  - Berücksichtigung: Der Anregung wurde entsprochen. In der Stellungnahme zum zweiten Entwurf wurde bestätigt, dass die Hinweise und Anmerkungen des Abwasserverbandes auch berücksichtigt wurden.

### **3.4.4 Stellungnahme von: Hessenwasser**

- Es wird auf die Lage des Plangebietes in der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Hattersheim der Hessenwasser hingewiesen; ferner wird auf eine Trinkwassertransportleitung DN 800 außerhalb des Plangebietes in der Dürerstraße hingewiesen sowie auf ein Leitungsrecht in der Verkehrsfläche, die mittig das Plangebiet von Ost nach West durchquert.
  - Berücksichtigung: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. In den textlichen Festsetzungen wurde als Nachrichtliche Übernahme darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in der Schutzzone Zone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG- ID: 436-037) für die Gewinnungsanlage Pumpwerk Hattersheim befindet.

### **3.4.5 Stellungnahme von: Hessen-Mobil**

- Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet an die Landesstraße 3011 grenzt. In diesem Abschnitt ist keine Ortsdurchfahrt festgesetzt. Die Bauverbotszone sowie das Verbot von direkten Grundstückszufahrten zur Landesstraße ist in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinreichend berücksichtigt worden. Das Verkehrsgutachten, auf dessen Grundlage die Verkehrsbelastungen und auch die Lärmimmissionen ermittelt wurden, wurde als grundsätzlich plausibel und nachvollziehbar bewertet. Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37.1 bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände.
  - Berücksichtigung: Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.

### **3.4.6 Stellungnahme von: Fraport AG**

- Es wird festgestellt, dass das Bebauungsgebiet innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG und zwar außerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 4 Kilometer bis 6 Kilometer Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt 3 liegt. Die zulässige Höhe steigt innerhalb dieses Umkreises von 45 Meter bis auf 100 Meter (Höhe bezogen auf den Flughafenbezugspunkt 3 von 100 müNN) an. Außerdem wird festgestellt, dass das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereichs liegt, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung

über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBI 2011, 438) festgesetzt wurde, und außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets.

- Berücksichtigung: Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt auf etwa 107 m ü. NN (Geländehöhe). Da die Gebäude maximal dreigeschossig gebaut werden dürfen, besteht kein Konflikt mit o.g. Anforderungen.

#### **3.4.7 Stellungnahme von: Regionalverband FrankfurtRheinMain**

- Es wird festgestellt, dass die geplante Entwicklung auf dem Gelände weiterhin in erster Linie dem Angebot für Menschen mit Behinderung sowie dem Neubau einer Kita dient. Damit kann der Bebauungsplanentwurf als aus der Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche entwickelt angesehen werden. Im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich der baulichen Nutzungen als „Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand“ und die beiden Freiflächennutzungen sowie die Ausgleichsflächen als „Fläche für den Gemeinbedarf, Planung“ und „Grünfläche - Sportanlage ... dargestellt. Der durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes hinzugekommene südwestliche Bereich wird als „Private Grünfläche“ festgesetzt und entspricht damit der Darstellung des RPS/RegFNP 2010.
- Berücksichtigung: Der Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.

#### **3.4.8 Stellungnahme von: Deutsche Bahn AG**

- Es wird festgestellt, dass das Plangebiet von Grundstücken und Anlagen der Deutschen Bahn ca. 550 m entfernt ist, eine Beeinträchtigung der Belange der Deutschen Bahn deshalb nicht zu erwarten ist.
- Berücksichtigung: Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.

#### **3.4.9 Stellungnahme von: Hochtaunuskreis- Der Kreisausschuss Fachbereich Ländlicher Raum**

Vom Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur im Main-Taunus-Kreis vertreten. Dies beinhaltet auch die Aufgaben der Landespflege.

- Es wurde darauf hingewiesen, dass auf der Ebene des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) 2010 der Geltungsbereich überwiegend als „Fläche für Gemeinbedarf“, Bestand“ dargestellt ist. Die in westliche Richtung geplante Geltungsbereichserweiterung überplant dabei einen Bereich, der im RegFNP als „Fläche für Gemeinbedarf, geplant“ dargestellt ist. Es wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.
- Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass in einer Stellungnahme des zuständigen Regionalverbands FrankfurtRheinMain festgestellt wird, dass der Bebauungsplanentwurf als aus der Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche entwickelt angesehen werden kann. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
- Es werden Bedenken gegen die Geltungsbereichs-Erweiterungsfläche vorgebracht: Die Geltungsbereichs-Erweiterungsfläche überplant einen Bereich, der derzeit einer gärtnerischen und Grünlandnutzung durch die Schlockerstiftung unterliegt. Es handelt sich dabei um keine erwerbsmäßige landwirtschaftliche Nutzung im Sinne des § 201 BauGB. Diese Nutzung soll bei Umsetzung der Planung weiter nach Westen verlagert werden und führt damit zu agrarstrukturellen Auswirkungen, hier zu einem Flächenbewirtschaftungsverlust für einen örtlichen landwirtschaftlichen Betrieb.

- Berücksichtigung: Die Bedenken konnten nicht berücksichtigt werden. Mit dem nun vorliegenden 2. Entwurf werden bauliche Erweiterungsmöglichkeiten vor allem für die Werkstätten geschaffen. Daher ist eine Erweiterung des bebaubaren Baugebiets um einen ca. 30 m breiter Geländestreifen am nordwestlichen Rand vorgesehen. Hier befinden sich derzeit noch die gartenbaulichen Anbauflächen für den im Plangebiet befindlichen Gartenbaubetrieb sowie ein Fußballplatz als Rasenplatz. Beide Freiflächennutzungen mussten nun auf das westlich angrenzende Grundstück, welches im Eigentum von EVIM ist, verlegt werden. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Flächen für die beiden Grünflächennutzungen ist erforderlich und gerechtfertigt, da beide Freiflächennutzungen in engem Zusammenhang mit den sozialen Einrichtungen in der Schlockerstiftung stehen. Beide Grünflächennutzungen sind integrierte Bestandteile der Betriebe im Plangebiet und wichtiger Bestandteil des Konzeptes, Menschen mit Behinderung zu fördern und sie entsprechend ihrer Möglichkeiten am Arbeitsleben teilhaben zu lassen. Für beide Freiflächennutzungen kommen alternative Standorte nicht in Frage, da die räumlich enge Verflechtung beider Grünlandnutzungen mit den Werkstätten und dem Gartenbaubetrieb unverzichtbarer Bestandteil des Betreuungskonzeptes ist. In Abwägung zwischen den Belangen der Landwirtschaft und den Belangen der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, hier insbesondere die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung, ist die Inanspruchnahme gerechtfertigt und erforderlich.
- Es wurde begrüßt, dass eine weitere Beanspruchung von landwirtschaftlicher Fläche für mögliche externe Ausgleichsmaßnahmen vermieden wurde. Diese Stellungnahme bezog sich allerdings auf den 1. Entwurf in der ersten Offenlage. Inzwischen war es erforderlich geworden, außerhalb der beiden Baugebiete MU und GE/N im Plangebiet eine CEF-Maßnahmenfläche festzusetzen und weitere Maßnahmenflächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich auszuweisen. Diese sind in die Grünflächen integriert.
  - Berücksichtigung: Es wurden zwar vom Fachbereich Ländlicher Raum gegen den 2. Entwurf keine Bedenken vorgebracht. Im Rahmen der Abwägungsbeschlüsse wurde festgestellt, dass die Erweiterung des Gebiets auch erforderlich wurde, weil das bisherige Konzept zur naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsplanung in Form der Dachbegrünung von der UNB und der Stadt Hattersheim für nicht ausreichend bewertet wurde. Es bestand daher der Bedarf, außerhalb der beiden Baugebiete MU und GE/N im Plangebiet eine CEF-Maßnahmenfläche festzusetzen und weitere Maßnahmenflächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich auszuweisen.

#### **3.4.10 Stellungnahme von: Amprion GmbH**

- Es wurde festgestellt, dass im Planbereich keine Höchstspannungsleitungen des Unternehmens verlaufen. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.
  - Berücksichtigung: Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen

#### **3.4.11 Stellungnahme von: DFS Deutsche Flugsicherung**

- Es wurde festgestellt, dass das Plangebiet ca. 5 km von unserer Radaranlage Frankfurt/Main entfernt liegt. Aufgrund der Art und der Höhe der Bauvorhaben werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt.
  - Berücksichtigung: Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.

#### **3.4.12 Stellungnahme von: Polizeipräsidium Westhessen**

- Es wurden allgemeingültige Hinweise aus Sicht der Kriminalprävention vorgebracht, die vor allem bei der Realisierung und Durchführung der Vorhaben zu beachten sind.

- Berücksichtigung: Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Direkte Folgen für den Bebauungsplan (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) ergeben sich aus den allgemeingültigen Hinweisen nicht.

### 3.4.13 Stellungnahme von: Telekom Deutschland GmbH

- Es wurde darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet aktuell Anlagen der Telekom befinden. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass wenn für neue Gebäude eine Telekommunikationsversorgung durch die Telekom gewünscht wird, die Telekom für entsprechende Gespräche zur Verfügung steht. Es erfolgt der Hinweis, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.
  - Berücksichtigung: Der Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen der Objektplanung und der Errichtung der Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

## 4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten wird festgestellt, dass für die Planungsaufgabe andere Standorte nicht in Frage kommen.

Das Gebiet ist seit den 1980er Jahren Sitz der Schlockerstiftung, deren Ziel es ist, Menschen mit Behinderung zu fördern und sie entsprechend ihrer Möglichkeiten am Arbeitsleben und dem sozialen Umfeld teilhaben zu lassen. Träger der Einrichtung ist EVIM (Evangelischer Verein für Innere Mission in Nassau). Das Plangebiet ist teilweise bebaut. Größtenteils dienen die Bestandsgebäude dem Angebot für Menschen mit Behinderung. Im Nordteil befinden sich unterschiedliche Werkstätten, Gewerbebetriebe und ein Gartenbaubetrieb; diese Einrichtungen dienen insgesamt der Eingliederung von Menschen mit Behinderung. Im südlichen Teil befinden sich Wohnanlagen für Menschen mit Behinderung sowie eine Tagesförderstätte.

Für das Plangebiet werden folgende Ziele verfolgt:

Zum einen sollen Erweiterungsmöglichkeiten vor allem für die Werkstätten geschaffen werden. Vorrangig ist daher die Erweiterung des bebaubaren Baugebiets um einen ca. 30 m breiter Geländestreifen am nordwestlichen Rand vorgesehen. Unter dem Blickwinkel des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Bodens ist die Erweiterung der bestehenden Bebauung der sparsamste Weg, um das Planungsziel zu erreichen. Es werden keine weiteren Erschließungsflächen für die baulichen Nutzungen benötigt, die bestehenden Infrastruktureinrichtungen können mitverwendet werden. Insofern wäre ein alternativer Standort im Stadtgebiet für die Werkstätten-Erweiterung keine sinnvolle Alternative.

Die für die bauliche Erweiterung am Nordwestrand des Plangebiets benötigten Flächen sind schon in dem übergeordneten Verfahren der Aufstellung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans als „Fläche für den Gemeinbedarf, Planung“ ausgewiesen. Damit wurde schon in den übergeordneten Verfahren vorbereitet, dass die für die bauliche Erweiterung vorgesehene Fläche für eine Bebauung zur Verfügung steht.

Als weiteres Planungsziel wird angestrebt, innerhalb des bereits bebauten Bereichs im Plangebiet eine höhere bauliche Ausnutzung zu ermöglichen, um auch auf diese Weise die notwendigen Angebote herstellen zu können. Insbesondere werden die Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen und zum Maß der Nutzung geändert, da die bestehenden Festsetzungen baukörpernah am Bestand ausgerichtet sind und keine weitere Bebauung oder vom gegenwärtigen Bestand abweichende Bebauung zulassen. Geänderte Festsetzungen zur Bebaubarkeit sind insbesondere für den Bau der Kindertagesstätte, den Neubau einer

Wohnanlage für Menschen mit Behinderung sowie für die Erweiterung der Tagesförderstätte erforderlich. Alternative Standorte kamen für diese beabsichtigten Vorhaben nicht in Frage, da diese Nutzungen in engem funktionalen Zusammenhang mit den übrigen Einrichtungen im Plangebiet stehen.

Mit diesen Festsetzungen wird auch dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen, da dadurch bisher untergenutzte Flächen im Sinne des Vorrangs der Innenentwicklung intensiver genutzt werden können. Sowohl die Ausweitung der baulich nutzbaren Fläche als auch die Ausweisung weiterer Baumöglichkeiten innerhalb des Plangebiets sind als Beitrag zur Stärkung des Innenbereichs zu werten.

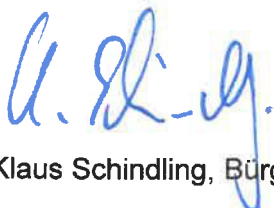
In der für die bauliche Erweiterung der Werkstätten vorgesehenen Fläche im Nordwesten befinden sich derzeit die gartenbaulichen Anbauflächen für den im Plangebiet befindlichen Gartenbaubetrieb sowie ein Fußballplatz als Rasenplatz, der von den Beschäftigten der Betriebe im Plangebiet zum gelegentlichen Fußballspielen genutzt wird. Beide Freiflächenutzungen werden auf das westlich angrenzende Grundstück, welches im Eigentum von EVIM ist, verlegt. Mit der Verlegung dieser Nutzungen bleiben die dafür in Anspruch genommenen Flächen unversiegelte Grünflächennutzungen. Auch diese Verlegung berücksichtigt den Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, da beide Freiflächen über das Gebiet der Schlockerstiftung erschlossen werden können, also keine zusätzlichen Erschließungsflächen erforderlich werden.

Die für den Gartenbaubetrieb und den neuen Fußballplatz benötigten Flächen gehen als Flächen für die Landwirtschaft verloren. Gegenwärtig wird diese Fläche landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Flächen für die beiden Grünflächennutzungen ist jedoch erforderlich und gerechtfertigt, da beide Freiflächenutzungen in engem Zusammenhang mit den sozialen Einrichtungen in der Schlockerstiftung stehen. Beide Grünflächennutzungen sind integrierte Bestandteile der Betriebe im Plangebiet. Der Fußballplatz wird insbesondere für die sportlichen arbeitsbegleitenden Maßnahmen der Werkstätten für Menschen mit Behinderung benötigt. Die Freilandfläche für den Gartenbaubetrieb ist die erforderliche Bewirtschaftungsfläche für den Gartenbaubetrieb im Plangebiet. Dieser ist wichtiger Bestandteil des Konzeptes, Menschen mit Behinderung zu fördern und sie entsprechend ihrer Möglichkeiten am Arbeitsleben teilhaben zu lassen.

Für beide Freiflächenutzungen kommen alternative Standorte nicht in Frage, da die räumlich enge Verflechtung beider Grünlandnutzungen mit den Werkstätten und dem Gartenbaubetrieb unverzichtbarer Bestandteil des Betreuungskonzeptes ist.

Als Ergebnis wird festgestellt, dass ein alternativer Standort oder andere Planungsmöglichkeiten für die Planungsaufgabe nicht in Frage kommen.

Hattersheim am Main, den 2.12.2015



Klaus Schindling, Bürgermeister