

Nr. 3/I/5/2019

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. N 109 „An der Ölmühle“ im Stadtteil Hattersheim

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hattersheim am Main hat am 15. Februar 2018 auf Antrag der Projektverwaltungsgesellschaft Horn 2 GmbH & Co. KG (Vorhabenträgerin) die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. N 109 „An der Ölmühle“ beschlossen. Es wird hiermit öffentlich bekannt gemacht, dass der Entwurf des oben genannten Bebauungsplans (bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen) nebst Begründung und Umweltbericht sowie der dazu gehörige Vorhaben- und Erschließungsplan, weitere umweltbezogene Informationen und Fachgutachten sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren in der Zeit vom

25. Januar 2019 bis einschließlich 25. Februar 2019

im Verwaltungsgebäude Alter Posthof,

Eingangsbereich, Sarceller Straße 1, 65795 Hattersheim am Main,

während der Dienststunden (Montag, Dienstag, Donnerstag von 8:30 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 15:00 Uhr, Mittwoch von 8:30 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 18:00 Uhr, Freitag von 8:30 bis 12:00 Uhr) öffentlich ausgelegt werden. Nähere Informationen zu der Planung können während der allgemeinen Sprechstunden (Montag, Mittwoch und Freitag von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr sowie Mittwoch von 15:00 bis 18:00 Uhr) in den Zimmern 0.05 und 0.06 eingeholt werden.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt auf dem Gelände zwischen südlichem Hessendamm und Schwarzbach die Errichtung eines neuen Wohnquartiers rund um das Einzelkulturdenkmal Ölmühle. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. N 109 „An der Ölmühle“ sollen für dieses Gebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung geschaffen werden. Das zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht derzeit neben etwa 360 neuen Wohneinheiten auch die Möglichkeit zur Etablierung einer Gastronomie mit Außenbewirtschaftung im Bestandsgebäude der Ölmühle und neue Grün- und Spielflächen vor. Bei der Entwicklung handelt es sich um einen weiteren Baustein des städtebaulichen Vorkonzepts „Hattersheim Süd“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südlichen Siedlungsrand der Stadt Hattersheim am Main im Ortsteil Hattersheim und wird begrenzt:

- im Norden durch die Straße „Im Mühlenviertel“,
- im Süden durch die freie Feldflur zwischen den Ortsteilen Hattersheim und Okriftel,
- im Osten durch den Schwarzbach, und
- im Westen durch die Ausfallstraße „Hessendamm“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aus der folgenden Darstellung zu ersehen. In den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Flurstücke aus der Gemarkung Hattersheim,

Flur 8, einbezogen: 38/5, 38/11 und 38/12. (Die neuen Flurstücksgrenzen nach der Fortführungsmitteilung des Amtes für Bodenmanagement vom 15. November 2018 zur Änderung des Flurstücksbestands im Liegenschaftskataster unter dem Fortführungsnachweis Nr. 9/2018 der Gemarkung Hattersheim (0535) werden bis zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in den betreffenden Dokumenten angepasst.)



— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise:

1. Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen entweder mündlich zu Protokoll, schriftlich bei dem Magistrat der Stadt Hattersheim am Main oder per E-Mail (bauleitplanung@hattersheim.de) vorgetragen werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt Hattersheim am Main deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.
2. Ergänzend zur öffentlichen Auslegung sind der Text der öffentlichen Bekanntmachung, der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung mit Umweltbericht, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die wesentlichen umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen auf der Homepage der Stadt Hattersheim am Main (www.hattersheim.de) für jedermann einsehbar.
3. Im Hinblick auf den Datenschutz wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Bauleitplanverfahren ein öffentliches Verfahren ist und daher in der Regel alle dazu eingehenden Anregungen und Bedenken in öffentlichen Sitzungen beraten und entschieden werden, sofern sich nicht aus der Art der Anregung oder der Person des Betroffenen ausdrückliche oder offensichtliche Einschränkungen ergeben.

Folgende wesentlichen umweltbezogenen Informationen sind derzeit verfügbar und werden zur Einsichtnahme bereitgehalten:

1. Begründung (mit Umweltbericht), Fachgutachten und fachgutachterliche Stellungnahmen sowie Stellungnahmen von Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „An der Ölmühle“

Hinweis: Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über alle umweltrelevanten Dokumente zur öffentlichen Auslegung. Jedes Dokument ist mit einer Bezeichnung versehen (z.B. (B), (G.1), (G.2), (S.1)). Bei der anschließenden Darstellung der umweltbezogenen Informationen beziehen sich die Querverweise auf diese Bezeichnungen.

	Dokument	Verfasser	Stand
(B)	Begründung (mit Umweltbericht), Entwurf	Stadt.Quartier / Dipl.-Ing. Olaf Bäumer, Wiesbaden DieLandschaftsarchitekten Bittkau-Bartfelder +Ingenieure GbR, Wiesbaden	12.12.2018
Fachgutachten und fachgutachterliche Stellungnahmen			
(G.1)	Faunistische Kartierung und Artenschutzprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. N 109 "An der Ölmühle"	Planungsbüro Gall - Landschaftsplanung und Ökologie, Matthias Gall, Butzbach	02.10.2018
(G.2)	Gutachten Nr. T 1112-1 im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. N 109 "An der Ölmühle" in Hattersheim am Main - Untersuchung der Lärmimmissionen und passiver Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung des Bebauungsplanentwurfs	TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Frankfurt am Main	26.10.2018
(G.3)	Fachgutachten Verkehr zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. N 109 der Stadt Hattersheim am Main - Schlussfassung	Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH, Frankfurt am Main	26.10.2018
(G.4)	Baugrunderkundung und Gründungsberatung sowie orientierende umwelttechnische Untersuchungen / vorläufige abfalltechnische Deklarationsanalysen, Gutachten Neubau einer Wohnanlage Hessendamm 1-3, 65795 Hattersheim	Baugrundinstitut Franke- Meißner und Partner GmbH, Wiesbaden	14.08.2017
(G.5)	Fortführungsmitteilung über Änderungen am Flurstücksbestand im Liegenschaftskataster	Amt für Bodenmanagement, Limburg a. d. Lahn	15.11.2018
Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren (§ 4 Abs. 1 BauGB)			
(S.1)	Abwasserverband Main-Taunus		02.08.2018
(S.2)	Amprion GmbH		09.08.2018
(S.3)	BUND Landesverband Hessen e.V.		20.07.2018
(S.4)	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement		25.07.2018 und 21.08.2018
(S.5)	Kreisausschuss Hochtaunuskreis - Fachbereich ländlicher Raum		19.07.2018
(S.6)	Kreisausschuss Main-Taunus-Kreis		09.08.2018
(S.7)	Landesamt für Denkmalpflege - Hessen Archäologie		10.08.2018

(S.8)	PLEdoc GmbH	13.07.2018
(S.9)	Regierungspräsidium Darmstadt	02.08.2018

a) Informationen zum Schutzgut Pflanzen

Angesprochene Belange zum Schutzgut Pflanzen sind insbesondere:

Vorkommende Arten, Lebensraumtypen und -gemeinschaften, Biotope und Gehölze, Einzelbäume, Flächeninanspruchnahme, Regenerationsvermögen, Lärm- und Schadstoffimmissionen sowie andere Beeinträchtigungen, Schadstoffeinträge, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen sind:

Flächenentsiegelung, Dachbegrünung, Begrünung von Freianlagen, Entwicklung von straßenbegleitenden Gehölzflächen, Schutz und Erhalt von Einzelbäumen, Pflegemaßnahmen an Gehölzen (insb. Ufergehölzsaum am Schwarzbach), Vermeidung des Eintrags gebietsfremder Pflanzenarten.

Verfügbare Informationen und Fachgutachten dazu sind: **(B), (S.3) und (S.6).**

b) Informationen zum Schutzgut Tiere

Angesprochene Belange zum Schutzgut Tiere (u.a. Vögel, Reptilien, Fledermäuse) sind insbesondere:

Artenvielfalt und Erhaltungszustand, gefährdete und besonders geschützte Arten, Biotope und Lebensraumtypen, funktionale Zusammenhänge des Lebensraums (Auswirkungen auf Nahrungshabitate, Quartiere, Lebens-, Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Flächeninanspruchnahme, Verlust oder andere Beeinträchtigungen), Habitat- und Entwicklungspotenziale, Emissionswirkungen wie Lärm, Kollisionsgefahr durch optische Störungen bzw. visuelle Effekte, Gefahren durch die Gestaltung der überbaubaren Flächen, Lärmwirkungen und optische Störungen.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen sind:

Bauzeitenregelung, Baufeldinspektion und (ökologische) Baubegleitung, Verzicht auf oder Entschärfung von Gefahrenpunkten für Vögel, Tierrettung und Umsiedlung (Zauneidechse), Schaffung von funktional wirksamen Ausgleichsflächen, Herstellung neuer Quartiere, Herstellung von Nahrungssuchflächen, Maßnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere, insektenfreundliche Außenbeleuchtung, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Dachbegrünung, Gestaltung der Einfriedungen.

Verfügbare Informationen und Fachgutachten dazu sind: **(B), (G.1), (S.2), (S.5) und (S.6).**

c) Informationen zum Schutzgut Biologische Vielfalt

Angesprochene Belange zum Schutzgut Biologische Vielfalt sind insbesondere:

Vernetzende Strukturen, wertvolle Gehölzbereiche, Oberflächenversiegelung, Arten des Siedlungsrandes.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen sind:

Erhalt, Entwicklung und Pflege des Ufergehölzsaums, Durchgrünung, Dach- und Tiefgaragenbegrünung, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Verfügbare Informationen und Fachgutachten dazu sind: **(B)**.

d) Informationen zum Schutzgut Boden

Angesprochene Belange zum Schutzgut Boden sind insbesondere:

Zusammensetzung und Bodenaufbau, Bodenfunktionen und Bodengefüge, Oberbodens, Versiegelung, Altlasten, Kampfmittelvorkommen, Bodendenkmäler, Verunreinigungen, Flächeninanspruchnahme.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen sind:

Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens, Anpflanzen von Hecken und Gehölzen, Dachbegrünung, Flächenentsiegelung, vorbereitende Sondierung auf Kampfmittel, vorbereitende archäologische Untersuchungen, Sanierungsmaßnahmen bei Bodenverunreinigungen.

Verfügbare Informationen und Fachgutachten dazu sind: **(B), (G.4), (S.1), (S.8) und (S.9)**.

e) Informationen zum Schutzgut Fläche

Angesprochene Belange zum Schutzgut Fläche sind insbesondere:

Flächenverbrauch und -inanspruchnahme, Versiegelung.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen sind:

Umnutzung bereits erschlossener Flächen (Innenentwicklung), Flächenentsiegelung, Dachbegrünung, Begrünung von Freianlagen.

Verfügbare Informationen und Fachgutachten dazu sind: **(B) und (G.5)**.

f) Informationen zum Schutzgut Wasser

Angesprochene Belange zum Schutzgut Wasser sind insbesondere:

Gewässerschutz, Grundwasserschutz, Grundwasseranreicherung, Grundwasserspiegel, Verschmutzungsempfindlichkeit, Verunreinigung des Grundwassers, Oberflächengewässer (Schwarzbach), Gewässerstruktur und -güte, Umgang mit Niederschlagswasser, Abwasser / Entwässerung.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen sind:

Maßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Regenwasserversickerung in Rigolen und auf Pflanzflächen, wasserdurchlässige Bauweise von Wegen, Regenwassereinleitung in den Schwarzbach, Erhalt, Entwicklung und Pflege des Ufergehölzsaums, Dachflächen- und Tiefgaragenbegrünung, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Verfügbare Informationen und Fachgutachten dazu sind: **(B), (G.4), (S.1), (S.3), (S.6) und (S.9)**.

g) Informationen zum Schutzgut Klima/Luft

Angesprochene Belange zum Schutzgut Klima/Luft sind insbesondere:

Klimawandel, Lufthygiene, Luftschadstoffe, Immissionen (z.B. Lärm, Staub, Schadstoffe), Feinstaubbelastung durch Kfz-Verkehr und Heizung, Kleinklima, Verluste von Baum- und Gehölzstandorten, Flächenversiegelung, Überwärmung, besondere Klima-, Ausgleichs- und Luftleitfunktionen, Immissionen durch Wohnbebauung.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen sind:

Neuanlage von Baum- und Grünstrukturen, Dachbegrünung, Regenwasserversickerung, Erhalt des Ufergehölzsaums als Luftleitbahn und Kaltluftschneise, Unterbringung des ruhenden Verkehrs überwiegend in Tiefgaragen, energetisch optimierte Bauweise, Einsatz erneuerbarer Energien, Verwendung heller Oberflächenbeläge, ausreichende Zahl an Fahrradabstellplätzen.

Verfügbare Informationen und Fachgutachten dazu sind: **(B), (G.4) und (S.6)**.

h) Informationen zum Schutzgut Natur und Landschaft

Angesprochene Belange zum Schutzgut Natur und Landschaft sind insbesondere:

Landschaftsbild, Landschaftsschutzgebiete, Gehölz- und Baumstrukturen in Randbereichen, Vegetations- und Biotopstrukturen, Zustand des Schwarzbachs, Stadtbild (u.a. Ortsrandlage), Erholungsfunktion, akustische und visuelle Beeinträchtigungen und Abgasimmissionen.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen sind:

Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung und baulicher Umgang mit der Ortsrandlage (Zahl der Vollgeschosse und Beschränkung der Gebäudehöhen), bauliche Ausformulierung des Siedlungsrandes, Durchgrünung, Erhalt, Entwicklung und Pflege des Ufergehölzsaums am Schwarzbach, Weiterführung der Wasserwerkchaussee, randliche Eingrünung des Wohngebiets, Herstellung neuer Wegeverbindungen, Schaffung von Grün- und Freiflächen mit Aufenthaltsqualität, Blickbeziehungen, Gestaltung der Einfriedungen, hohe Wohnungsdichte.

Verfügbare Informationen und Fachgutachten dazu sind: **(B), (S.3), (S.6) und (S.9)**.

i) Informationen zum Schutzgut Mensch

Angesprochene Belange zum Schutzgut Mensch sind insbesondere:

Freizeit- und Erholungsfunktion, Blickbeziehungen, Verkehrsbelastung, Schadstoff- und Lärmbelastung durch Verkehr, Lärmbelastung durch Gewerbe und Anlagen, mögl. Vorkommen von Kampfmitteln und Altlasten, Lärm-, Licht-, Staub- und Schadstoffimmissionen sowie Erschütterungen, Hochwasserschutz.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen sind:

Minderung visueller Störreize, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Eingrünung der Randbereiche, Grün- und Freiflächen mit Aufenthaltsqualität, Anordnung der Gebäude zur Abschirmung gegen Verkehrslärm, passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm, Schallschutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm, vorbereitende Sondierung auf Kampfmittel, Sanierungsmaßnahmen bei Bodenverunreinigungen, hochwasserangepasstes Bauen, Errichtung einer Hochwasserschutzwand, Höhenlage baulicher Anlagen.

Verfügbare Informationen und Fachgutachten dazu sind: **(B), (G.2), (G.3), (S.4), (S.6), (S.8) und (S.9)**.

j) Informationen zum Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Angesprochene Belange zum Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter sind insbesondere:

Kulturdenkmal Ölmühle, Vorkommen möglicher Bodendenkmäler, kulturhistorische Landschaftselemente.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen sind:

Vorbereitende archäologische Untersuchungen, Integration, Erhalt und Umnutzung des Gebäudes "Alte Ölmühle", Weiterführung der Wasserwerkchaussee.

Verfügbare Informationen und Fachgutachten dazu sind: **(B), (S.6) und (S.7)**.

k) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Angesprochene Belange zu Wechselwirkungen zwischen den unter a) bis j) genannten Schutzgütern sind insbesondere:

Funktionale und strukturelle Beziehungen zwischen den Schutzgütern und Landschaftsfunktionen, Gesamtbelastungssituation durch kumulatives Zusammenwirken einzelner Beeinträchtigungen.

Verfügbare Informationen und Fachgutachten dazu ist: **(B)**.

2. Umweltbezogene Informationen durch private Stellungnahmen

Ergänzend zu den bereits aufgeführten Informationen, Fachgutachten und umweltbezogenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden durch die Bürgerinnen und Bürger folgende umweltbezogenen Themenschwerpunkte angesprochen:

- Städtebauliche Dichte,
- Bebauungsstruktur,
- Verschattung und Hot-Spot-Effekte,
- Hochwasserschutz,
- Baumpflanzungen und Grünflächen,
- Erholungsfunktion,
- Kleinklima,
- Verkehr.

Verfügbare Informationen dazu sind:

Dokument „**Information über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren**“ vom 12.12.2018, in welchem die privaten Stellungnahmen nach Themen gegliedert, zusammengefasst und kommentiert worden sind.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt parallel zur öffentlichen Auslegung.

Hattersheim am Main, den 11.01.2019

gez. Klaus Schindling
Bürgermeister