

Nr. 45/I/5/2021

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ im Stadtteil Hattersheim.

Hier: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Hiermit wird öffentlich bekannt gemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplans Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ im Stadtteil Hattersheim (bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen) nebst Begründung mit Umweltbericht sowie Gutachten gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom

08.10.2021 bis 08.11.2021

unter Beachtung der jeweils gültigen Abstands- und Hygienevorschriften im Rathaus, Verwaltungsgebäude Nassauer Hof - Eingangsbereich, Im Nassauer Hof 1-3, 65795 Hattersheim am Main, während der Dienststunden (Montag, Dienstag, Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr, Mittwoch von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr, Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr) öffentlich ausgelegt wird.

Hinweise:

1. Ergänzend zur formalen Öffentlichkeitsbeteiligung wird der Entwurf des Bebauungsplans während des Auslegungszeitraums auf der Homepage der Stadt Hattersheim am Main (www.hattersheim.de) unter Aktuelles/Bebauungspläne in das Internet eingestellt.
2. Während der Auslegungsfrist können Bedenken und Anregungen mündlich zu Protokoll, schriftlich an den Magistrat der Stadt Hattersheim am Main oder per Mail an bauleitplanung@hattersheim.de vorgebracht werden.
3. Bedenken und Anregungen, die im Verfahren der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, 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.
4. Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen werden geprüft und der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung vorgelegt. Das Ergebnis wird mitgeteilt.
5. Im Zusammenhang mit dem 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.

Das Gebiet „Hattersheim-Süd“ unterliegt seit Jahren strukturellen Veränderungen (Schließung der Schokoladenfabrik und Neuentwicklung eines Quartiers sowie Aufgabe der Wellpappefabrik). Bereits im Jahr 2003 wurde zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet und unter Fortschreibung als städtebauliches „Vorkonzeptes 2010“ von der

Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Erste Anstöße zur Entwicklung des Gebietes sowie zur Umsetzung wurden mit Aufstellung verschiedener Bebauungspläne vorangetrieben.

Zur Entwicklung des Bereiches der ehemaligen Wellpappefabrik sowie südlich angrenzenden Flächen wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. N100 vorangetrieben. Mit diesem soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit Gewerbegebieten im Norden sowie südlich daran angrenzend Wohngebieten und Naherholungsräumen sowie ein Lückenschluss zwischen dem Quartier Schokoladenfabrik und dem zwischenzeitlich in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. N111 „Erweiterung Gewerbegebiet südlich der Voltastraße“ geschaffen werden.

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Neustrukturierung des Gebietes der ehemaligen Wellpappefabrik hin zu einem gemischt genutzten Quartier aus wohnbaulichen und gewerblichen Nutzungen.
- Schaffung von Wohnraum in Innenstadtnähe und der Nähe zu S-Bahn-Haltepunkten.
- Nachnutzung nicht mehr wettbewerbsfähiger Gewerbestrukturen und Reaktivierung der Flächen durch qualitative Aufwertung entsprechend vorhandener Nachfragestrukturen.
- Sicherung eines verträglichen Nebeneinanders der vorhandenen und geplanten Nutzung unter Berücksichtigung der Belange von Lärm- und Immissionsschutz.
- Vollzug der Schwerpunktverlagerung der wohnbaulichen Flächennutzungen nach Hattersheim Süd.
- Ergänzung des städtischen Radnetzes durch den Neubau eines straßenbegleitenden Fuß- und Radwegs entlang der „Voltastraße“, sowie Fortsetzung der zentralen Ost-West-Achse für den Rad- und Fußverkehr.
- Umsetzung eines übergreifenden Freiraumkonzepts, insbesondere zur grünordnerischen und fußläufigen Verknüpfung.
- Gestalterische Einbindung der Bebauung in die Umgebung.

Für das Plangebiet selbst bestehen teilweise rechtskräftige Bebauungspläne, die durch den Bebauungsplan Nr. N100 überplant werden. Zur Erreichung der Planungsziele und zur geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

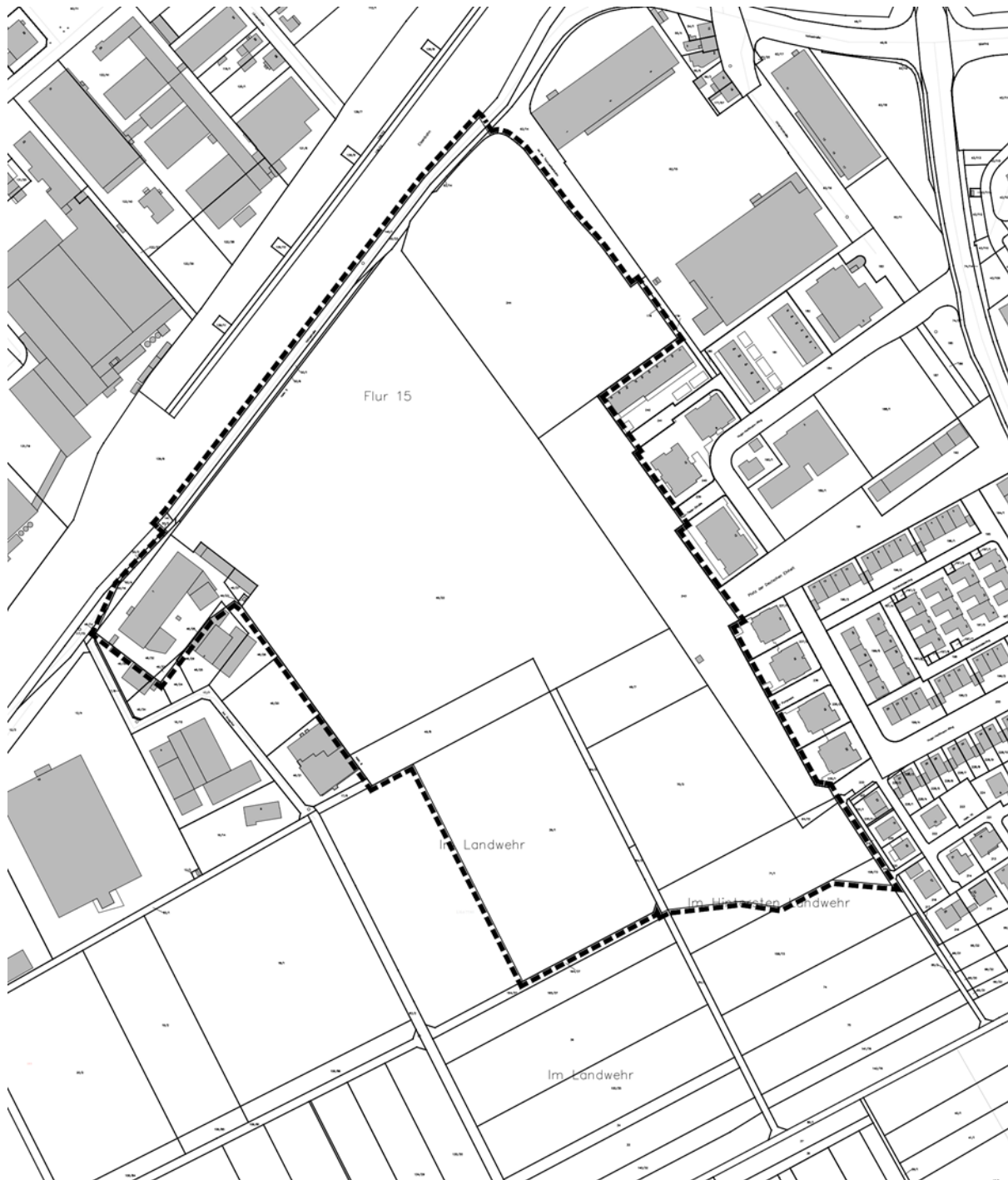
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein ca. 9,7 ha großes Plangebiet südlich der Voltastraße und westlich des Quartiers Schokoladenfabrik. Er umfasst die Flächen der ehemaligen Wellpappefabrik sowie südlich angrenzende, derzeit überwiegend landwirtschaftlich oder als Wiese genutzte Flächen zwischen dem Quartier Schokoladenfabrik und dem Gewerbegebiet mit der Neuentwicklung im Bereich des Bebauungsplans Nr. N111 „Erweiterung Gewerbegebiet südlich der Voltastraße“.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Grenze der „Voltastraße“ und die Grenze des Bebauungsplans Nr. N99.
- Im Osten durch die Straße „An der Taunuseisenbahn“ bzw. die Geltungsbereichsgrenzen der Bebauungspläne Nr. N85 (Nahversorgungszentrum Hattersheim Süd) und N 91 (Schokoladenfabrik).
- Im Süden durch die Geltungsbereichsgrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. N91 und den angrenzenden Wald zur Wasserwerkschausee.

- Im Westen durch die angrenzende gewerbliche Nutzung sowie die Baustelle zur Entwicklung des Datacenters somit durch die Geltungsbereichsgrenzen der Bebauungspläne Nr. N83.1 sowie entlang der Fußwegegrenze im Nr. N111.

Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. N100 „Vordere Voltastraße“



Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- Entwurf des Bebauungsplans Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ mit textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, u.a. zur Geräuschkontingentierung, Kennzeichnung von Bodenverunreinigungen, Hinweise zu Artenschutz usw.
- Begründung und Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung mit Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Basisszenario, bei Nichtdurchführung der Planung und bei Durchführung der Planung auf Tiere / Pflanzen,

Biotope, biologische Vielfalt, Schutzgebiete, Natura 2000-Gebiete sowie Artenschutz, Boden / Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen / vorsorgender Bodenschutz / Bodenverunreinigungen (Altstandort, Altlastenverdachtsflächen), Kampfmittelverdachtsflächen und Flächeninanspruchnahme / Versiegelung, Wasser und Wasserhaushaltsfunktionen / Grundwasserverhältnisse, Niederschlagswasserbewirtschaftung / Entwässerung, Klima / Luft(-schadstoffe) / kleinklimatische Veränderungen durch die Bebauung / Kaltluftentstehung / Nutzung erneuerbarer Energien, Mensch und Gesundheit, insb. Auswirkungen von Lärm auf den Menschen durch Verkehr und gewerbliche Nutzungen, Luftschadstoffe, Kultur- und Sachgüter, insb. Archäologie / Bodendenkmäler, Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes, Erholungseignung, Umgang mit Abfällen oder durch schwere Unfälle, mögliche Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander und den Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes sowie den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung von Eingriffen durch die Planung.

- Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (19.01.2015): Umwidmung der Liegenschaft Voltastraße 5 in 65795 Hattersheim von Gewerbenutzung in Wohnnutzung – Orientierende umwelttechnische Untersuchung, Ergebnisse und Grobkostenschätzung, Wiesbaden-Delkenheim. Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (24.02.2017): Baugrunderkundung und umwelttechnische Untersuchungen zur abfalltechnischen Vordeklaration, Wiesbaden-Delkenheim. Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (05.09.2019): Baugrunderkundung und Gründungsberatung sowie orientierende abfalltechnische Untersuchungen, Wiesbaden-Delkenheim. Fachbeiträge zur Erkundung des Baugrundes sowie zur Einstufung des vorliegenden Bodens hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen und der Wiederverwertbarkeit.
- Baumsachverständiger Philipp Funck (07.08.2020): Bericht zum Zustand der Bäume: Vormalig Wellpappe-Werk Voltastraße 5, Schwalmstadt. Sowie Baumsachverständiger Philipp Funck (21.12.2020): Protokoll: Vormalig Wellpappe-Werk Voltastraße 5; Schwalmstadt, zum möglichen Erhalt von Bäumen.
- Durth Roos Consulting GmbH (April 2021): Plangebiet des Bebauungsplans in Hattersheim – Erläuterungsbericht- Entwässerungskonzept, Darmstadt. Fachbeitrag zur Entwässerungskonzeption mit insbesondere der Prüfung zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser, Versickerungs-, Rückhaltungs- und Ableitungsmöglichkeiten, Ableitung des Schmutzwassers sowie Starkregenereignisse.
- Durth Roos Consulting GmbH (April 2021): Plangebiet des Bebauungsplans in Hattersheim – Erschließungsplanung - Lageplan, Darmstadt.
- FIRU GfI mbH (19.08.2021): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ der Stadt Hattersheim a. Main - Bericht Nr.: P15 -070/E-9, Kaiserslautern. Fachbeitrag mit Ermittlung und Bewertung der Verkehrslärmeinwirkungen an der Voltastraße, im Plangebiet selbst sowie auf das angrenzende Quartier Schokoladenfabrik, der Gewerbelärmeinwirkungen durch Nutzungen im Plangebiet auf die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen im Quartier Schokoladenfabrik, der Gewerbelärmeinwirkungen durch Nutzungen aus der Umgebung (insbesondere nördlich der Bahnlinie) auf die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet sowie Darstellung der geplanten Lärmschutzmaßnahmen.
- Götte Landschaftsarchitekten GmbH (13.04.2021): Bebauungsplan Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ Stadt Hattersheim - Artenschutzbeitrag - Flora und Fauna, Artenschutzrechtliche

Betrachtung, Frankfurt am Main. Fachbeitrag mit faunistischer und floristischer Kartierung, Darstellung der Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten, insb. Vögel, Fledermäuse, Reptilien/Zauneidechsen sowie Darstellung möglicher Maßnahmen zum Schutz dieser.

- Götte Landschaftsarchitekten GmbH (10.06.2021): Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ Stadt Hattersheim, Frankfurt am Main. Im Fachbeitrag werden die Schutzziele insbesondere wie folgt berücksichtigt: Biotoptypenkartierung; Analyse und Bewertung der geplanten Nutzungen inkl. deren Eingriffserheblichkeiten auf die Schutzgüter Biotope, Tiere / Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden / Fläche, Wasser, Klima / Luft, Landschafts- / Stadtbild und Erholung; Formulierungen von Zielen und Maßnahmen zu Naturschutz und Landschaftspflege, zum Orts- und Landschaftsbild und Erholung sowie den damit verbundenen Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen; Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 18ff BNatSchG i.V.m. den Vorschriften des Baugesetzbuchs (§ 1a Abs. 3 BauGB); Überprüfung der Betroffenheit von Gebieten mit besonderem Schutzzweck, insb. FFH- / Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzgebiete.
- Habermehl & Follmann (30.03.2021): Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ in Hattersheim am Main - Verkehrliche Bewertung der Gebietserschließung, Rodgau. Fachbeitrag mit den Ergebnissen zu Verkehrserhebungen, Darstellung der vorhandenen Verkehrsbelastung insb. im Bereich Voltastraße, Im Boden, Südring und Hessendamm, sowie Prognose des zusätzlichen Verkehrsauskommens bei Umsetzung der Planung mit Prognose der zukünftigen Verkehrsbelastungen der Straßen in der Umgebung des Plangebietes. Leistungsfähigkeitsbetrachtung der betroffenen Knotenpunkte Hessendamm / Südring / Voltastraße, Voltastraße / An der Taunuseisenbahn, Philipp-Reis-Straße, / Voltastraße / Im Boden / Dürerstraße sowie Eingabedaten für die schalltechnische Untersuchung (RLS-Werte).
- Mobilitätslösung (12.04.2021): Mobilitätskonzept zur Wohnungsentwicklung „Im Landwehr“ in Hattersheim, Darmstadt. Fachbeitrag mit insbesondere Ermittlung und Bewertung der Möglichkeiten zur Förderung des Umweltverbundes sowie als Grundlage für die Stellplatzbedarfe unterschiedlicher Mobilitätsarten (Kfz, Fahrrad).
- PZP (10.11.2020): Archäologisch-geophysikalische Prospektion in Hattersheim am Main, Main-Taunus-Kreis – Projekt Bebauungsplan Nr. N100 „Vordere Voltastraße“, Marburg. Fachbeitrag zur Erkundung möglicher archäologischer Wertelemente im Boden.
- Des Weiteren liegen wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit, von Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange oder von Nachbargemeinden aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB u. a. zu den bereits genannten Themen sowie insbesondere zu Auswirkungen auf die Landwirtschaft, Auswirkungen auf Waldflächen, Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet, Erhalt vorhandener Baumreihen / Gehölze, Auswirkungen aufgrund der damaligen Erschließungskonzeption über das Quartier Schokoladenfabrik, Auswirkungen durch Baustellenverkehr, vor.

Hattersheim am Main, 28.09.2021

gez:

Klaus Schindling, Bürgermeister