

**Bebauungsplan Nr. N117 „Freizeitplatz am Schwarzbachuferweg“  
im Stadtteil Hattersheim**

**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10a BauGB**

---

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

Planungsstand: 28.12.2023 / swH

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung hinzuzufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in städtischer Randlage im Stadtteil Hattersheim. Im Westen grenzt das Gebiet an den Schwarzbach und das Baugebiet „An der Ölmühle“. Im Osten wird das Gebiet von einer aktiv genutzten Kleingartenanlage eingefasst.

Der Geltungsbereich des Bauungsplans Nr. N117 „Freizeitplatz am Schwarzbachuferweg“ weist eine Flächengröße von rund 0,42 ha auf und umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Hattersheim:

Flur 6, Flurstücke 30/1, 30/2, 30/4, 31/2, 31/3, 31/4, 31/5, 31/6, 31/7, 31/8, 39/2;  
Flur 8, Flurstück 32/23 (teilweise).



Abb.: Übersichtsplan mit Geltungsbereich, genordet, ohne Maßstab, Quelle: eigene Darstellung

## 2. Anlass und Ziel der Planung, Erfordernis der Planaufstellung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. N117 „Freizeitplatz am Schwarzbachuferweg“ sollen im Umfeld des Schwarzbaches und entlang der Regionalparkroute, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines naturnahen Freizeitplatzes auf der Fläche einer ehemaligen Schank- und Speisewirtschaft und den unmittelbar angrenzenden öffentlichen Grünflächen geschaffen werden. Die Fläche liegt in Nachbarschaft zur verdichteten Wohnbebauung an der Ölmühle und zum Mühlenquartier. Der Fokus der städtebaulichen

Neuordnung des Freizeitplatzes und seiner Umgebung liegt auf der nachhaltigen Etablierung und Sicherung naturnaher Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes. Gemeinsam mit der planungsrechtlichen Sicherung und Entwicklung wertvoller Biotopstrukturen und Grünflächen im Geltungsbereich, tragen die Festsetzungen des Bebauungsplans maßgeblich zu einer Stärkung der zentralen, sich durch das ganze Stadtgebiet ziehenden, Grünverbindung entlang des Schwarzbaches bei.

### **3. Verfahren**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hattersheim am Main hat am 02.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. „N117 „Freizeitplatz am Schwarzbachuferweg“ beschlossen.

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren gemäß §§ 2 ff BauGB aufgestellt. Innerhalb des Geltungsbereich werden die bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. N38 „Kleingartenanlage Hattersheim“ vollständig ersetzt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 12.03.2021 - 16.04.2021 zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2 (2) BauGB erfolgte im selben Zeitraum. Die in diesem Rahmen eingegangenen Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen und bei der Erarbeitung des Offenlageentwurfs berücksichtigt.

Auf Grundlage der Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung wurde die Planung im Offenlageentwurf konkretisiert. Der Offenlageentwurf wurde nebst Begründung mit Umweltbericht und den umweltrelevanten Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB vom 04.08.2023 – 04.09.2023 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2 (2) BauGB erfolgte im selben Zeitraum.

Aus der Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen sowie der weiteren Plankonkretisierung ergaben sich keine Änderungen der Grundzüge der Planung. In den begleitenden Untersuchungen wird die Umsetzbarkeit des Vorhabens nachgewiesen. Somit konnte der Bebauungsplan Nr. N117 „Freizeitplatz am Schwarzbachuferweg“ gemäß § 10 (1) BauGB am 21.12.2023 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hattersheim am Main als Satzung beschlossen werden.

### **4. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Zusammenfassend wird die ökologische Wertigkeit des Gebiets v. a. durch den Uferbereich, zugleich gesetzlich geschütztes Biotop, und einen älteren Baumbestand bestimmt. Im Umfeld der ehemaligen Gaststätte haben sich Sukzessionsflächen entwickelt, die die Bauruine weitgehend verdecken. Deren Wertigkeit wird jedoch durch umfangreiche wilde Ablagerungen von Müll-, Schutt- und Unrat beeinträchtigt. Das Planungsgebiet wird rege von Fußgängern, Radfahrern und auch Kleingärtnern frequentiert, so dass keine störungsanfälligen Tierarten beobachtet werden konnten und auch nicht zu erwarten sind. Abgesehen vom Vereinsheim des Kleingartenvereins besitzt der Bereich keine besondere Aufenthaltsqualität, er wird vorrangig als Transferraum genutzt.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit keinen wesentlichen Veränderungen der Situation zu rechnen. Aufgrund des bis dato noch gültigen Bebauungsplans wäre aber die Sanierung / ein Wiederaufbau der Gast- und Speisewirtschaft möglich.

Bei Umsetzung der Bebauungsplanänderung ergeben sich kleinräumig Neuinanspruchnahmen bislang unversiegelter Böden, die aber durch den Rückbau der Bauruine in erheblichem Umfang kompensiert werden können. Die mit einem Rückbau verbundene Beseitigung der Ablagerungen im Gebäudeumfeld ist positiv zu bewerten. Für den Wasserhaushalt ergeben sich geringe Verbesserungen, da das bislang größte Gebäude im Geltungsbereich und damit im Überschwemmungsbereich beseitigt wird. Die Wertigkeit der Lebensraumstruktur erfährt durch ökologisch wirksame Festsetzungen eine Aufwertung. Dies resultiert v. a. aus der Sicherung und Entwicklung der Uferzone, den Pflanzmaßnahmen gegenüber den angrenzenden Kleingärten und der Intention den Bereich insgesamt naturschonender/-verträglicher zu entwickeln (naturnahe Gestaltung/Pflege, extensive Dachbegrünung, Minderung des Vogelschlagrisikos und insektenfreundliche Außenbeleuchtung). Bezogen auf das Schutzgut Mensch profitieren Naherholungssuchende unmittelbar von der Planung, da der Freizeitplatz das Naherholungsangebot wesentlich verbessern wird. Für die Schutzgüter Fläche, Klima sowie Kultur- und Sachgüter ergeben sich durch die Planaufstellung keine relevanten Veränderungen.

Die Planung stellt insgesamt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, vielmehr ist eine Aufwertung der Umweltsituation anzunehmen, die sich aber aufgrund der geringen Gebietsgröße nicht besonders positiv bemerkbar machen wird. Artenschutzrechtliche Belange werden durch die Planung nicht berührt, sofern die ohnehin gültigen gesetzlichen Vorgaben (vegetationstechnische Baufeldräumung nur im Zeitraum Oktober bis Februar) berücksichtigt werden.

## **5. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (s.a. Kapitel 3. Verfahren) sind ausschließlich von Behörden und Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken oder Hinweisen eingegangen. Inhaltliche Schwerpunkte der Stellungnahmen waren die Themenbereiche:

- Hochwasserschutz
- Artenschutz
- Flächeninanspruchnahme und Versiegelungsanteil
- Sicherung und Aufwertung der vorhandenen Vegetation
- Schutz des angrenzenden Schwarzbaches, insbesondere des Uferrandstreifens
- Biotopschutz
- Kampfmittel

Die Hinweise und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden berücksichtigt, soweit sie den mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Planung in Einklang gebracht werden konnten und bisher nicht oder nicht ausreichend berücksichtigte Aspekte beinhalteten.

Zu den vorgetragenen Anregungen, Hinweisen und Bedenken von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde ein Abwägungsdokument erstellt, in dem Vorschläge zur Art und Weise, wie mit den vorgetragenen Anregungen, Hinweisen und Bedenken im Rahmen der weiteren Planung umgegangen werden soll, zusammengestellt wurden. Diesen wurde seitens der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hattersheim am Main gefolgt. Der Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung erfolgte am 21.12.2023.

## **6. Prüfung und Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

### **Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände in weiten Teilen keinerlei Veränderung erfahren. Eine Besonderheit stellt jedoch die Bauruine der abgebrannten ehemaligen Schank- und Speisewirtschaft dar. Hier wären im Grundsatz sowohl der Abbruch und die Beseitigung, eine Sanierung und Wiederaufnahme der Nutzung sowie schließlich auch ein fortschreitender Verfall denkbar. Je nach dem ergeben sich entsprechende Entwicklungsoptionen für das nähere Umfeld, wobei die Beseitigung, der Fortbestand oder auch eine (unzulässige) Zunahme von Müll- und Schuttablagerungen einschließlich ggf. damit verbundener Umweltrisiken denkbar wäre. In Bezug auf die dortigen Grün- und Freiflächen können gärtnerisch gepflegte Strukturen wiederhergestellt werden oder neu entstehen bzw. es können sich im Rahmen weiter fortschreitender Sukzession verstärkt Gehölze ansiedeln und entwickeln.

Sofern keinerlei Situationsveränderung erfolgt, sind auch kaum Veränderungen im Zustand der unterschiedlichen Schutzgüter zu erwarten. Einzig in Bezug auf die Lebensraumverhältnisse sind Veränderungen möglich, die jedoch maßgeblich von der Pflegeintensität bestimmt werden.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Für die Herstellung eines naturnahen Freizeitplatzes in Nachbarschaft zur verdichteten Wohnbebauung an der Ölmühle und zum Mühlenquartier wurden fünf verschiedene Standortalternativen östlich des Schwarzbachs betrachtet. Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende Standort zeichnet sich v.a. durch seine günstige Lage, Größe und Zugänglichkeit sowie durch die vergleichsweise geringste Eingriffsintensität aus. Vor diesem Hintergrund wurde der Standort IV östlich der neuen Schwarzbachbrücke, trotz der nur mittleren Flächenverfügbarkeit (ehemalige Schank- und Speisewirtschaft noch in Privateigentum), als für das Vorhaben am besten geeignet ermittelt.