

Stadtteil Hattersheim

**Bebauungsplan N87**

„An der Urbansmühle, 1. Änderung“

**ABWÄGUNG  
GEM. § 1 (6) BAUGB**

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:  
13.05.2016 BIS 13.06.2016**

---

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

**Stand: 31.07.2017/ mo/ Firu**

<b>1. Vorbemerkung .....</b>	<b>3</b>
I. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen .....	3
II. Beteiligung der Öffentlichkeit .....	4
<b>2. Beteiligung der Behörden, der Nachbarkommunen und der Öffentlichkeit .....</b>	<b>5</b>
I. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB ....	5
II. Beteiligung der Nachbarkommunen gemäß § 2 (2) BauGB.....	25
III. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB .....	26
IV. Änderungen im Bebauungsplan.....	37

## 1. Vorbemerkung

### I. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen

Mit Schreiben vom 28.04.2016 bzw. Mail vom 10.05.2016 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 (2) BauGB sowie die Nachbarkommunen gemäß § 2 (2) BauGB zum Planentwurf und der Begründung eingeholt. Insgesamt wurden 39 Stellen beteiligt, von denen die im Folgenden aufgeführten 20 Stellen nicht geantwortet haben:

- Amt für Bodenmanagement Limburg a.d.L.,
- Bahn/Landwirtschaftsbezirk Frankfurt e.V.
- Botanische Vereinigung f. Naturschutz Hessen e.V.
- BUND LV Hessen e.V.
- Deutsche Telekom AG T-Com, TI NL
- Evangelische Kirchengemeinde Hattersheim
- Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
- IHK – Geschäftsstelle Bad Homburg
- Kreisausschuss des MTK – Amt für Jugend, Schulen und Kultur
- Kreisausschuss des MTK – Gesundheitsamt
- Landesamt für Denkmalpflege
- Landesjagdverband Hessen e.V.
- Landrat des Main-Taunus-Kreises - Straßenverkehrsamt
- Naturschutzbund Deutschland Hessen e.V.
- NRM Netzdienste
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
- Syna GmbH
- Verband Hessischer Fischer e.V.
- Wanderverband Hessen e.V.
- Westnetz GmbH.

Bei den 20 Antworten haben 12 Beteiligte mitgeteilt, dass sie Anregungen, Bedenken oder Hinweise zu der beabsichtigten Planung haben. Dabei handelt es sich um folgende:

- Abwasserverband Main-Taunus
- Hessen Mobil
- Deutsche Bahn Service Immob. AG
- DFS Deutsche Flugsicherung
- Fraport AG
- Kreisausschuss des MTK – Amt für Bauen und Umwelt
- Landesamt für Denkmalpflege – hessenArchäologie
- Regierungspräsidium Darmstadt - Dez. 3/31.2
- Regierungspräsidium Darmstadt - Kampfmittelräumdienst
- Regionalverband FrankfurtRheinMain
- Polizeipräsidium Westhessen
- Pledoc.

Bei den 20 Antworten haben 8 Beteiligte mitgeteilt, dass sie keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise zu der beabsichtigten Planung haben. Dabei handelt es sich um folgende:

- Amprion GmbH
- Amt für den ländlichen Raum
- Handwerkskammer Frankfurt Rhein - Main
- Hessen-Forst, Forstamt Groß-Gerau
- Gemeindevorstand der Gemeinde Kriftel
- Magistrat der Stadt Raunheim
- Magistrat der Stadt Kelsterbach
- Magistrat der Stadt Frankfurt am Main.

## **II. Beteiligung der Öffentlichkeit**

In der Zeit vom 13.05.2016 bis 13.06.2016 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Frist gingen 4 Schreiben (tlw. Unterschriftenlisten) mit Äußerungen ein.

Wie die Schreiben in der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs Berücksichtigung gefunden haben, wird in der folgenden Abwägung dargestellt.

Im letzten Abschnitt Teil IV sind die vorgenommenen Änderungen im Bebauungsplan zusammengefasst.

## 2. Beteiligung der Behörden, der Nachbarkommunen und der Öffentlichkeit

Bedenken und Anregungen, die während der Beteiligungsfrist eingegangen sind, sowie im Einzelnen die vorgesehene Beschlussempfehlung hierzu.

### I. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

#### T 01 Hessen Forst – Forstamt Groß-Gerau

Schreiben vom 10.05.2016

Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen: Beschlussvorschlag:

zu den am 28. April 2016 übersendeten Planunterlagen zu o.g. Thema nehmen wir wie folgt Stellung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Nach Überprüfung der Unterlagen ergeben sich keine Einwände aus Sicht der forsthoheitlichen Belange.**

#### T 02 Polizeipräsidium Westhessen

Schreiben vom 10.05.2016

Folgende Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes: Beschlussvorschlag:

der Regionale Verkehrsdienst der Polizeidirektion Main-Taunus hat aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände gegen das geplante Bauvorhaben. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

##### Ruhender Verkehr

Beim Anlegen von Parkplätzen und Parkbuchten im öffentlichen und eingeschränkt öffentlichen Verkehrsraum möchten wir auf die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) hinweisen.

Demnach ist eine Parkplatzbreite von 2,50 m erforderlich, um ein gefahrloses Ein- und Ausparken für mehrspurige Kfz zu ermöglichen.

##### Kriminalprävention

Des Weiteren macht die Polizei die Empfehlung, die Landesbeauftragte für städtebauliche Kriminalprävention beim Hessischen Landeskriminalamt, Frau KHKin Brigitta Bopp (P 43 - Servicestelle Prävention) bei Bauvorhaben im öffentlichen Raum mit einzubeziehen.

#### T 03 Deutsche Bahn Service Immob. AG

Schreiben vom 12.05.2016

Folgende Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes: Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

die DB Immobilien als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen übersendet Ihnen hiermit folgende Stellungnahme zum o.a. Verfahren:

Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans bestehen seitens der Deutschen Bahn keine Bedenken, wenn folgender Hinweis beachtet wird:

Die Planung dient vorrangig der Anforderung des bestehenden Planungskonzepts an aktuelle Anforderungen. Durch die Ausweisung von Wohngebieten anstelle von Mischgebieten steigen die Anforderungen an den Lärmschutz.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.

#### **T 04 PLEdoc GmbH**

Schreiben vom 13.05.2016

##### Folgende Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes:

mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:

- Open Grid Europe GmbH, Essen

##### Begründung:

Die Belange des Lärmschutzes wurden in einer schalltechnischen Untersuchung geprüft. Maßnahmen zum Lärmschutz sind als Festsetzungen zum passiven Lärmschutz sowie zur Grundrissorientierung bereits im Entwurf des Bebauungsplans enthalten (vgl. Begründung Kap. 6.4).

##### Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

**T 05 Der Kreisausschuss des Hochtaunuskreises,**

**Fachbereich Ländlicher Raum**

Schreiben vom 20.05.2016

Folgende Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes:

vom Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur im Main-Taunus-Kreis vertreten. Hierhin sind die Aufgaben der Landespflege enthalten.

Die 1. Änderung des seit 2008 Rechtskraft besitzenden Bebauungsplans „An der Urbansmühle“ dient der städtebaulich geordneten Wiedernutzung des Gebiets der ehemaligen Urbansmühle unter Erhaltung der historischen Hofsituation. Zur Ausweisung kommt in diesem Bereich ein „allgemeines Wohngebiet“. Nordwestlich daran angrenzend ist im Bereich einer derzeitigen Parkplatznutzung außerdem die Ausweisung eines Mischgebietes vorgesehen. Der Geltungsbereich der 1. Änderung, mit

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

einer Gesamtgröße von 1,1 ha, befindet sich im innerstädtischen Bereich. Vor dem dargestellten Hintergrund wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB aufgestellt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind erfüllt.

Mit der Planung in Verbindung stehende Eingriffe in Natur und Landschaft gelten gemäß § 1a (3) BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es ergibt sich kein Kompensationserfordernis.

Öffentliche Belange der Landwirtschaft werden von der Planung nicht berührt, so dass sich aus dieser Sicht keine Anregungen ergeben.

#### **T 06 Amprion GmbH**

Schreiben vom 23.05.2016

Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen:

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

#### Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **T 07 Fraport AG**

Schreiben vom 23.05.2016

Folgende Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes:

zu o.a. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:

Das in Frage stehende Bebauungsgebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG und zwar außerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 1,5 Kilometer bis 4 Kilometer Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt 3. Die zulässige Höhe innerhalb dieses Umkreises beträgt 25 Meter (Höhe bezogen auf den Flughafenbezugspunkt 3 von 100 müNN) ansteigt (§

#### Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### Begründung:

Die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan überschreiten nicht die zulässige Bauwerkshöhe von 125 m üNN innerhalb des Bauschutzbereiches. Entsprechende Hinweise auf den Bauschutzbereich sind bereits im Entwurf des Bebauungsplanes enthalten.



12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 a) LuftVG).

Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist erforderlich, wenn die Bauwerke die genannte Begrenzung überschreiten sollen. Sofern die zulässigen Höhen nicht überschritten werden, bestehen gegen die angestrebte Nutzung hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt/Main keine Bedenken.

Im Übrigen liegt das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereichs, 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 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde, und außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

**T 08 Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises -  
 Amt für Bauen und Umwelt, Bauaufsicht**

Schreiben vom 25.05.2016

Folgende Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes:

zu dem o. g. Bebauungsplan werden folgende Anregungen vorgebracht:

**1. Anlage der Retentionsmulde:**

Sollte für die Anlage der Retentionsmulde am Schwarzbach die Beseitigung von Gehölzen/Hochstaudenfluren erforderlich werden, ist zu prüfen, ob eine Ausnahme von den Verboten § 30 Absatz 2 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes erforderlich ist. Naturnahe Bachufer mit der uferbegleitenden Vegetation gehören zu den gesetzlich geschützten Biotopen. Für weitere Abstimmungsgespräche steht die Untere Naturschutzbehörde zur Verfügung.

Einerseits ist im Plan entlang des Schwarzbaches ein Pflanzstreifen vorgesehen.

Andererseits ist auf S. 16 in der Begrün-

Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Stellungnahme wird gefolgt. Es wurde eine Potentialabschätzung zum Artenschutz durchgeführt. Weitergehende Untersuchungen sind nicht erforderlich. Im Bebauungsplan wird ein Hinweis zum Artenschutz aufgenommen.
3. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5. Der Stellungnahme wird gefolgt. In die textlichen Festsetzungen wird ein Hinweis auf den Entwässerungsantrag für Versickerungsanlagen aufgenommen.
6. Der Stellungnahme wird gefolgt. In die textlichen Festsetzungen werden Hinweise zum Umgang mit dem Boden zum Erhalt der Bodenfunktionen aufgenommen.

zung zum Bebauungsplan aufgeführt, dass im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen untersagt ist, sofern dies den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes entgegensteht.

### **2. Artenschutz:**

Die Aussagen zum Artenschutz sind allgemein gehalten und sollten konkretisiert werden. Ob eine Potentialabschätzung erfolgt ist, geht aus den Ausführungen nicht hervor.

Nach dem Kenntnisstand der Unteren Naturschutzbehörde war aufgrund von Vorgesprächen geplant, eine Untersuchung in Auftrag zu geben. Brachflächen können potentiell für Zauneidechsen geeignet sein und Höhlenbäume dienen eventuell als Lebensstätten für Vögel, Fledermäuse und ggf. andere Arten.

Auch bei Bebauungsplänen mit weniger als 20.000 Quadratmetern muss geprüft werden, ob durch die Planung die artenschutzrechtlichen Verbote berührt sein können.

Sollte der Gutachter im Rahmen einer Potentialabschätzung zu der Auffassung gelangt sein, dass weitergehende Untersuchungen nicht erforderlich sind, sollte dies in den Ausführungen ergänzt werden.

Ansonsten empfiehlt die Untere Naturschutzbehörde, eine Potentialabschätzung vornehmen zu lassen.

### **3. P 5 im Planteil: zu erhaltende Bäume:**

Bezüglich des zu erhaltenden Gehölzbestandes sollte in die Baugenehmigungen eine Auflage aufgenommen werden, dass der Gehölzbestand mit einem Bauzaun zu schützen ist.

### **4. Immissionsschutz**

Der Technische Bericht der Fa. as Beratung im Immissionsschutz vom 03.11.2015 kommt zu dem Ergebnis, dass gegen das Vorhaben aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen. Wir können diesen Bericht nur eingeschränkt nachvollziehen, da die Ergebnisermittlung größtenteils nicht dargestellt wurde.

### **Begründung:**

1. Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein uferbegleitender Bewuchs, der gemäß § 30 BNatSchG als gesetzlich geschütztes Biotop „Naturnahe Bachufer mit uferbegleitender Vegetation“ einzustufen ist.

Der Schwarzbach ist im Uferbereich derzeit auf einen schmalen Bachlauf fixiert. Sein Wasser fließt in hoher Geschwindigkeit ab. Im Uferbereich, der sich derzeit als steile Uferböschung aus Restmaterial der inzwischen zurückgebauten Gebäude darstellt, hat sich eine unspezifische Ruderalvegetation mit zunehmend aufkommenden Gehölzen eingestellt. Diese sind derzeit nicht als naturnahe Ufervegetation gemäß § 30 BNatSchG anzusehen.

Mit dem Bebauungsplan wurde eine die wasserrechtlichen Anforderungen berücksichtigende Pflanzfestsetzung von 5 Bäumen entlang des Schwarzbaches festgesetzt. Die Bepflanzung wurde bereits in der wasserrechtlichen Genehmigung mitberücksichtigt (vgl. Stellungnahme Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises - Amt für Bauen und Umwelt, Bauaufsicht, Schreiben vom 25.05.2016).

2. Es wurde eine Potentialabschätzung zum Artenschutz im Plangebiet durchgeführt. In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Ergebnisse zum Artenschutz ergänzt sowie Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Umgang mit dem Gartenschläfer im Gebiet wurde zwischen Artenschutzgutachter und unterer Naturschutzbehörde abgestimmt. Aus der Stellungnahme ergibt sich kein Änderungsbedarf für den Bebauungsplan.
4. Nach telefonischer Rücksprache mit Herrn Mondre (MTK – Lärmschutz) am 16.08.2016 bestehen grundsätzlich keine Bedenken, wenn die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zutreffen. Diese seien jedoch aufgrund der fehlenden Darstellung des Berechnungsweges (Berechnung der Schallleistungspegel im Gewerbegebiet so-

### 5. Wasser

Der Planungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Der östliche Teil befindet sich im Überschwemmungsgebiet des Schwarzbachs. Der verlorene Retentionsraum wird zeitgleich und raumnah ausgeglichen und wurde wasserrechtlich genehmigt.

Die Auflagen der wasserrechtlichen Genehmigung vom 18.02.2016 sind zu beachten.

Die geplanten Baumpflanzungen ersetzen den vor Projektbeginn vorhandenen Bewuchs in der Böschung. Die Auswirkungen hinsichtlich Abflussbeschleunigung bzw. Abflusshemmung im SOLL-/IST-Vergleich sind nicht relevant.

Für die Entsorgung des Häuslichen Schmutzwassers wurde ein Entwässerungskonzept, Anbindung an Mischwasserkanal, erstellt.

Die Planung der Niederschlagsentwässerung sieht eine Einleitung des durch zum Teil durchlässig gestaltete Oberflächenbefestigungen und Gründächer gedrosselten Niederschlagsabflusses in den Schwarzbach durch eine bereits vorhandene Einleitestelle vor.

Der Bau von Versickerungsanlagen ist nicht geplant.

In der Begründung des Bebauungsplanes empfiehlt es sich trotzdem gemäß Protokoll vom 16.11.2015 folgenden Hinweis aufzunehmen:

- **Für Versickerungsanlagen ist ein Entwässerungsantrag bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen.**

### 6. Bodenschutz

Nach § 1 BBodSchG sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Bei der Aufstellung / Änderung eines FNP sind nach § 1 (6) BauGB die Auswirkungen auch auf die Belange des Bodens zu berücksichtigen.

Im Planungsbereich gehen durch die geplante bauliche Nutzung Böden verloren, deren Bodenfunktion nicht kartiert wurde. Der Bodenschutz wurde bis auf nicht vorhandene Altlasten im B-Plan nicht erwähnt. Um die Bodenfunktionen so weit

wie die Berechnung, die zu den Immissionswerten führt) nicht nachvollziehbar.

In die schalltechnische Untersuchung wurden Emissionsausgangswerte mit flächenbezogenen Schalleistungsspeglern für das Gewerbegebiet, Gewerbelärm des Nahversorgungszentrums sowie ein Lärmschutzwall berücksichtigt. Weiterhin wurden in Karten sowie Tabellen im Anhang die Immissionsorte mit den Immissionswerten dargestellt. Weitergehende Darstellungen sind im Bereich des Verkehrslärms in Gutachten nicht üblich.

Eine Berechnung wie diese Werte zustande kommen, wurde nicht dargestellt. Bei Bedarf kann der Berechnungsweg vom Gutachter erläutert werden.

5. siehe Stellungnahme.
6. siehe Stellungnahme.

wie möglich zu erhalten, insbesondere die Versickerungsfähigkeit werden folgende Hinweise gegeben:

- Eine Verdichtung des Bodens in Bereichen der zeitweiligen Nutzung z.B. durch Baumaschinen ist durch geeignete Maßnahmen auf ein Minimum zu reduzieren
- Im Bereich temporärer Lagerflächen ist der Oberboden abzutragen.
- Bodenarbeiten sollten nur mit ausreichend abgetrockneten Böden vorgenommen werden vorzugsweise mit leichten Maschinen mit geeignetem Fahrwerk (z. B. Raupenbagger), die „vor Kopf“ arbeiten können
- Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sind getrennt auszubauen und in Mieten getrennt zu lagern. Bei Zwischenlagerung ist die DIN 19731 zu berücksichtigen

#### **T 09 Hessen Mobil**

Schreiben vom 30.05.2016

Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen:

aus Sicht von Hessen Mobil bestehen keine Einwände gegen die 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes.

Das Plangebiet ist bereits über den Kreisverkehrsplatz Südring/Hessendamm an das klassifizierte Straßennetz angeschlossen. Der Knotenpunkt wird das Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet auch weiterhin leistungsfähig aufnehmen können.

Fachlicher Hinweis:

Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

#### **T 10 hessenARCHÄOLOGIE**

Schreiben vom 31.05.2016

Folgende Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes:

gegen das vorgesehene Bebauungsplan-konzept werden von Seiten unseres Amtes keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Die Wahrscheinlichkeit auf Bodendenkmäler

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Hinweis auf Bodendenkmäler entsprechend dem Wort-

zu stoßen, ist in dem o.g. Bebauungsplan sehr hoch. Folgender Hinweis ist zur rechtlichen Sicherstellung im Text zur Zustimmung der Baugenehmigung aufzunehmen:

„Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalenschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20, Abs. 3 HDSchG).“

Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

Wir bitten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen.

#### **T 11 Regionalverband FrankfurtRheinMain**

Schreiben vom 31.05.2016

##### Folgende Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes:

im Zusammenhang mit der vorgelegten Planung sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung eines gemischt und wohnbaulich genutzten Stadtquartiers in Innenstadtnähe geschaffen werden.

Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken, wir bitten aber um die Einarbeitung folgender Korrektur im Textteil zum Bebauungsplan:

Im Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der gesamte Bereich als „Gemischte Baufläche, geplant“ (ca. 1,1 ha) dargestellt und nicht wie auf Seite 8 des Begründungstextes erläutert als „Gemischte Baufläche, Bestand“.

Sobald der o.g. Bebauungsplan rechts-wirksam geworden ist, wird um Übersen-

laut der Stellungnahme redaktionell geändert.

##### Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird gefolgt und die Begründung zum Bebauungsplan redaktionell angepasst. Die Zusendung der Unterlagen erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplans.

##### Begründung:

Zur Anpassung der Begründung siehe Stellungnahme.



derung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten, damit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der RPS/RegFNP 2010 angepasst werden kann.

**T 12 Regierungspräsidium Darmstadt**  
**- Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen**

Schreiben vom 06.06.2016

Folgende Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes:

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird gefolgt. In den textlichen Festsetzungen wird ein Hinweis auf das potentielle Vorhandensein von Kampfmitteln und den Umgang mit diesen aufgenommen.

Begründung:

Siehe Stellungnahme.

sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

*Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.*

Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:

<http://www.rp-darmstadt.hessen.de>

(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus

schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen - Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

### T 13 Regierungspräsidium Darmstadt

Schreiben vom 07.06.2016

Folgende Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes:

Aus Sicht der **Raumordnung und Landesplanung** nehme ich zu der vorgelegten Planung wie folgt Stellung:

#### 1. Raumordnung und Landesplanung

Der Planbereich ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP) als Vorranggebiet Siedlung, Planung dargestellt. Insoweit bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Generell darf ich an die Entscheidung des hessischen Verwaltungsgerichtshofes vom 20. März 2014 (§ C 448/12.N) zu den Dichtewerten erinnern (Ziel Z 3.4.1-9), dort insbesondere an die Aussage auf Seite 32, wonach die Zielanpassung bereits im Bebauungsplan selbst durch entsprechende Festsetzungen sicherzustellen ist.

#### 2. Naturschutz und Landschaftspflege

Aus der Sicht des **Naturschutzes und der Landschaftspflege** nehme ich wie folgt Stellung:

Der Geltungsbereich des B- Plans überlagert keine Naturschutz- oder Landschaftschutzgebiete und auch keine Natura 2000- Gebiete. Bezüglich der zu vertretenden naturschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unter-

### Beschlussvorschlag:

1. Der Stellungnahme wird (teilweise) gefolgt. Es wird eine Festsetzung zur Einhaltung der oberen Dichtewerte des Ziels Z 3.4.1-9 aufgenommen.
2. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Stellungnahme wird gefolgt. In den textlichen Festsetzungen wird ein Hinweis auf die Altflächendatei aufgenommen und die Begründung redaktionell ergänzt.
4. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.
5. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Kampfmittelräumdienst wurde beteiligt.

### Begründung:

1. Zur Gewährleistung der Konformität mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist es erforderlich eine Festsetzung zur Einhaltung der oberen Dichtewerte in den Bebauungsplan aufzunehmen. Mit Festsetzung eines prozentualen Anteils von Wohnungen in Wohngebäuden je 100 m<sup>2</sup> Baugrundstück in den jeweiligen Baugebieten kann im Geltungsbereich des



ren Naturschutzbehörde.

Aus Sicht der **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** nehme ich zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:

### **3. Bodenschutz**

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab folgende Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes:

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma
1	436.005.020-001.093	Südring 75-79	Selbsthilfe im Taunus e. V.

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bei der genannten Fläche bisher nicht bekannt. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16- 18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen. Natürlich können Auskünfte aus der Altflächendatei immer nur so gut und umfassend sein, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hinweisen. Gemäß § 8 (4) HAltBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLUG unter dem Link <http://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html> zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.

### **4. Oberflächengewässer**

Das Plangebiet befindet sich teilweise im gesetzlich festgestellten Überschwem-

Bebauungsplans der obere Dichtewert gemäß Ziel Z 3.4.1-9 des RPS/RegFNP 2010 eingehalten werden

2. Siehe Stellungnahme.
3. Siehe Stellungnahme.
4. Bei der Änderung des Bebauungsplans handelt es sich nicht um eine Neuausweisung eines Baugebietes, da die Flächen bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan bebaubar waren. Die Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes erfolgte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch Abstimmungen mit der oberen sowie der unteren Wasserbehörde. Für die Bebauung der Flächen im Plangebiet wurde bereits ein wasserrechtlicher Antrag gestellt und durch die untere Wasserbehörde des Main-Taunus-Kreises genehmigt.
5. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Immissionsschutzbelange durchgeführt. Weiterhin wurden in dieser Untersuchung aktive sowie passive Schallschutzmaßnahmen geprüft. Im Bebauungsplanentwurf sind bereits Festsetzungen zur Sicherung eines Mindestmaßes an baulichem Schallschutz enthalten.
6. Siehe Stellungnahme.
7. Der Kampfmittelräumdienst wurde von der Stadt Hattersheim beteiligt.

mungsgebiet des Schwarzbachs. Die Berechnungen der Gefahrenkarten aus dem Hochwasserrisikomanagementplan ergeben für das hundertjährige Hochwasser eine noch größere Betroffenheit des Gebietes als beim gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiet. Zudem liegt knapp die Hälfte des B-Plan-Gebietes im Überflutungsbereich eines Extremhochwassers. Baumaßnahmen sind hier nicht zugelassen. Für die Ausnahmeregelung von den Verboten gemäß §78 WHG ist in diesem Fall die Untere Wasserbehörde des Main-Taunus-Kreises zuständig. Ich bitte bei der städteplanerischen Entwicklung der Kommune zu berücksichtigen, dass noch Aufgaben aus dem Maßnahmenprogramm umzusetzen sind. Es ist daher zu überprüfen, ob erforderlich werdende Ausgleichsmaßnahmen zur Umsetzung der Maßnahmen genutzt werden können.

#### **5. Immissionsschutz**

Der vorgelegte Planentwurf wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft. Die Prüfung ergab, dass aus Sichte der Lufthygiene und des Kleinklimas keine Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf bestehen. Hinsichtlich des Immissionsschutzes bestehen Bedenken gegen den vorgelegten Entwurf. Die Bedenken sind darin begründet, dass in der schalltechnischen Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplans N87, Projekt- Nr. 1035 vom 03.11.2015, hinsichtlich des Schienenverkehrs die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV als Zielwerte im Plangebiet überschritten werden. Gleiches gilt für den Straßenverkehr als maßgebliche Quelle zur Tages- und Nachtzeit. Weitergehende Schallschutzmaßnahmen, aktiver wie auch passiver Schallschutz, sollten im Sinne der künftigen Anwohner in Betracht gezogen werden.

#### **6. Bergaufsicht**

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungs-

karte (KRS 25) des HLNUG; hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher *hinsichtlich des Altbergbaus* auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Ansonsten bestehen aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Bedenken und Anregungen.

#### **7. Kampfmittelräumdienst**

Ich beteilige den **Kampfmittelräumdienst** im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714, richten. Schriftliche Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler

Kampfmittelräumdienst zu richten.

Eine planungsrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.

**T 14 DFS, Deutsche Flugsicherung**

Schreiben vom 07.06.2016

Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen:

die Plangebiete liegen in der Nähe des Flughafens Frankfurt/Main. Aufgrund der Art und der Höhe der Bauvorhaben werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.

Weiterhin weisen wir auf den Bauschutzbereich nach §12 LuftVG des Flughafens Frankfurt am Main hin.

Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.

Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Bauschutzbereich wurde im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes bereits berücksichtigt.

**T 15 Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main**

Schreiben vom 08.06.2016

Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen:

wir danken Ihnen für die uns eingeräumte Möglichkeit zur Stellungnahme und dürfen Ihnen mitteilen, dass die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main einen Einspruch im vorliegenden Fall für nicht notwendig erachtet.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**T 16 Abwasserverband Main-Taunus**

Schreiben vom 10.06.2016

Folgende Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes:

der Abwasserverband Main-Taunus nimmt zu dem Entwurf der 1. Änderung des oben genannten Bebauungsplanes der Stadt Hattersheim am Main wie folgt Stellung:

1. Der Abwasserverband Main-Taunus unterhält innerhalb des Planungsbereiches keine Bauwerke oder Sammler der überörtlichen Abwasserentsorgung. Zur

Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zeit sind hier auch keine Änderungen vorgesehen.

2. Seitens des Abwasserverbandes Main-Taunus sind derzeit keine Neubaumaßnahmen von Abwasseranlagen (Neubau bzw. Verlegung von Abwassersammlern etc.) im Planungsbereich geplant.

3. Das im Bestand bereits zum Teil mit Gebäuden der ehemaligen Urbansmühle bebaute und versiegelte Plangebiet mit einer Größe von rund 1,1 ha ist in der zuletzt im Jahre 2012 aktualisierten Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) sowie in der hydraulischen Kanalnetzrechnung der Verbandssammler für die Abwassergruppe (AWG) Hattersheim des Abwasserverbandes Main-Taunus hinsichtlich der zu entwässernden kanalisierten Flächen im IST-Zustand (2009) und Prognose-Zustand (ca. 2020) bereits ausreichend berücksichtigt worden.

4. Die vorhandene Entwässerung der bereits kanalisierten Flächen des Planungsbereiches erfolgt gemäß der vorliegenden Schmutzfrachtberechnung und hydraulischen Kanalnetzrechnung weitgehend im Mischsystem. Die Ableitung des Schmutzwasser- und Niederschlagswasserabflusses erfolgt über die bestehende Ortskanalisation (Mischwasserkanal) der Stadt Hattersheim und den noch verbandseigenen „Ableitungskanal Gebiet C“ (C-Sammler) zur Regenentlastungsanlage „B 14 Regenüberlaufbecken (RÜB) Hattersheim“ des Abwasserverbandes Main-Taunus und von dort über die weiterführenden Abwasseranlagen des Abwasserverbandes sowie der Stadt Frankfurt zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) Sindlingen der Stadt Frankfurt am Main.

5. Laut der aktuellen Schmutzfrachtberechnung von 2012 erfüllen alle Regenentlastungsanlagen der Stadt Hattersheim am Main und des Abwasserverbandes Main-Taunus im IST-Zustand (2009) und im Prognose-Zustand (2020) die gesetzlichen Anforderungen bezüglich der zulässigen Entlastungskenngrößen gemäß dem sogenannten SMUSI-Erlass. Das Entwässerungssystem ist insgesamt und bei den einzelnen Entlastungsanlagen sowohl im IST-Zustand als auch in der Prognose

6. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

8. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

9. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Empfehlung des Abwasserverbandes zur Rückhaltung in Zisternen kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt werden.

10. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

11. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

12. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

13. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes erfolgte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch Abstimmungen mit der oberen sowie der unteren Wasserbehörde. Für die Bebauung der Flächen im Plangebiet wurde bereits ein wasserrechtlicher Antrag gestellt und durch die untere Wasserbehörde des Main-Taunus-Kreises genehmigt.

14. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

15. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

16. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der wasserrechtliche Antrag sowie die Genehmigung werden dem Abwasserverband Main-Taunus im Rahmen der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt.



abwasserabgabefrei.

6. Laut der Begründung zum Bebauungsplan soll die Entwässerung des Plangebietes zukünftig im Trennsystem erfolgen.

Das Schmutzwasser soll dabei über Anschluss an das Kanalsystem des südlichen Mühlenviertels und den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet werden. Das Mühlenviertel selbst entwässert im Mischsystem und ist an den noch verbandseigenen „Ableitungskanal Gebiet C“ (C-Sammler) angeschlossen.

Das im Plangebiet anfallende und zum Abfluss gelangende Niederschlagswasser soll zeitverzögert gedrosselt über den geplanten Regenwasserkanal und die bestehende Einleitstelle in den Schwarzbach eingeleitet werden.

Die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem wird seitens des Abwasserverbandes Main-Taunus begrüßt. Der Abwasserverband Main-Taunus bittet um Bereitstellung der Unterlagen des wasserrechtlichen Entwässerungs- bzw. Einleitanspruchs und eine Kopie der Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde.

7. Da der „Ableitungskanal Gebiet C“ (C-Sammler) des Abwasserverbandes Main-Taunus nicht bzw. nicht mehr die Funktion eines „Verbandssammlers“ zur überörtlichen Abwasserableitung besitzt, soll der Sammler in das Eigentum und die Zuständigkeit der Stadt Hattersheim übertragen werden.

8. Seitens des Abwasserverbandes Main-Taunus sind vor allem die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Wasser und Boden von Belang. Die Vorgaben in den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie Hinweisen zur Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt wie z. B.:

- Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet und zeitverzögerte gedrosselte Ableitung über den Regenwasserkanal und Einleitung über die bestehende Einleitstelle in den Schwarzbach
- wasserdurchlässige bzw. versickerungsfähige Befestigungen von Stellplätzen, Wegen, Platzflächen und

sonstigen befestigten Grundstücksfrei-  
flächen

- Extensive Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern

werden vom Abwasserverband Main-Taunus ausdrücklich begrüßt.

9. Hinsichtlich der Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser in Zisternen empfiehlt der Abwasserverband Main-Taunus grundsätzlich:

- 50 % des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen (Anschluss einer kleindimensionierten Ablaufleitung an die Entwässerung) und
- 50 % des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung

bereitzustellen.

Dadurch soll gewährleistet werden, dass sich unmittelbar nach einem Regenereignis 50 % des Zisternenvolumens selbständig entleeren und damit für ein darauf folgendes Regenereignis wieder als Rückhaltevolumen zur Abflussverzögerung und Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen zur Verfügung stehen.

10. Der Abwasserverband Main-Taunus ist für die Gewässerunterhaltung des nordöstlich des Plangebietes entlang des Geltungsbereichs verlaufenden Schwarzbaches zuständig. Dies beinhaltet die Unterhaltung des Gewässerbettes bis zur Böschungsoberkante. Für die Unterhaltung der außerhalb davon gelegenen Überschwemmungsgebietsflächen bzw. Retentionsflächen sind jedoch die jeweiligen Grundstückseigentümer zuständig.

11. Die Zugänglichkeit des Gewässers ist auch zukünftig zu gewährleisten bzw. nicht nachteilig zu erschweren. Die Eintragung eines Gehrechts entlang des Schwarzbaches im Bebauungsplan zur Sicherstellung der Zugänglichkeit für den Gewässerunterhaltungspflichtigen wird seitens des Abwasserverbandes Main-Taunus begrüßt.

12. Laut der Begründung zum Bebauungsplan soll die bestehende 2. Einleite-

stelle in den Schwarzbach im Norden des Plangebietes zukünftig wegfallen. Die nicht mehr erforderliche Einleitestelle ist restlos zurückzubauen und die Gewässerböschung nach den wasserbaulichen Erfordernissen entsprechend wieder herzustellen.

13. Laut dem im Auftrag des Abwasserverbandes Main-Taunus erstellten „Hochwasserschutzkonzept (HWSK) für das Einzugsgebiet des Schwarzbaches“ sowie dem durch das Land Hessen rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Schwarzbaches, liegen Teilflächen im Nordosten des Plangebietes im Hochwassergefahrenbereich bzw. im Überschwemmungsgebiet des Schwarzbaches bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ 100). Die Darstellung des derzeit aktuell rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Schwarzbaches im Bebauungsplanentwurf wird seitens des Abwasserverbandes Main-Taunus begrüßt. Auf die hiermit verbundenen wasserrechtlichen Vorschriften (WHG, HWG) und die daraus resultierenden Ver- bzw. Gebote weisen wir ausdrücklich hin.

14. Auch laut dem vom Land Hessen aufgestellten „Hochwasserrisikomanagementplan Schwarzbach“ liegt das Plangebiet zum Teil im Überschwemmungsgebiet bzw. Hochwassergefahrenbereich bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) sowie einem extremen Hochwasser.

15. Vom Abwasserverband Main-Taunus wird ausdrücklich begrüßt, dass den Belangen und Erfordernissen des Hochwasserschutzes in der Planung u. a. dadurch Rechnung getragen wird, dass der durch das Vorhaben verloren gehende Retentionsraum bzw. das Volumen vor Ort ausgeglichen werden soll.

16. Der Abwasserverband Main-Taunus bittet um Bereitstellung der Unterlagen des wasserrechtlichen Antrags zum Retentionsraumausgleich und eine Kopie der Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde vom 18.02.2016



## II. Beteiligung der Nachbarkommunen gemäß § 2 (2) BauGB

- 
- |   |   |
|---|---|
| <p><b>N 1 Magistrat der Stadt Kelsterbach</b><br/>Schreiben vom 09.05.2016<br/><u>Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen:</u><br/>Bezug nehmend auf ihr Schreiben vom 28.04.2016 teilen wir Ihnen mit, dass wir zum oben genannten Verfahren keine Anregungen oder Bedenken haben.</p>   | <p><u>Beschlussvorschlag:</u><br/>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <hr/>   |   |
| <p><b>N 2 Magistrat der Stadt Raunheim</b><br/>Schreiben vom 11.05.2016<br/><u>Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen:</u><br/>Bezug nehmend auf die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. N87 „An der Urbansmühle“ und die damit verbundene Beteiligung der Nachbarkommunen gemäß §2 (2) BauGB bestehen von Seiten der Stadt Raunheim keine Bedenken.</p>   | <p><u>Beschlussvorschlag:</u><br/>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <hr/>   |   |
| <p><b>N 3 Gemeindevorstand der Gemeinde Kriftel</b><br/>Schreiben vom 09.06.2016<br/><u>Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen:</u><br/>Mit dem o.g. Schreiben haben Sie uns die Planunterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes N87 „An der Urbansmühle, 1. Änderung“ vorgelegt.<br/>Uns liegen keine Erkenntnisse über relevante Planungen vor, sodass zu dem oben angeführten Entwurf des Bebauungsplanes aus unserer Sicht keine weiteren Anregungen und Hinweise vorgetragen werden.</p> | <p><u>Beschlussvorschlag:</u><br/>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <hr/>   |   |
| <p><b>N 4 Magistrat der Stadt Frankfurt</b><br/>Schreiben vom 15.06.2016<br/><u>Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen:</u><br/>Vielen Dank für Ihre Email vom 10. Mai.<br/>Zum oben genannten Bebauungsplan haben wir weder Anregungen noch Bedenken.<br/>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>  | <p><u>Beschlussvorschlag:</u><br/>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
-

### III. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

#### B 1 Bürger 01

Schreiben vom 05.06.2016

Folgende Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes:

gerne möchten wir unsere Bedenken und Anregung zum Bebauungsplan N87 äußern.

Aus unserer Sicht fügt sich das geplante 7.stöckige Gebäude nicht gut in das bestehende Baugebiet ein, welches gerade durch die max. 4. stöckige Geschosshöhe eine angenehme Wohnatmosphäre ausstrahlt. Ein solch hohes Gebäude erweckt Assoziationen zu den vom sozialen Wohnungsbau geprägten bereits bestehenden Hochhäusern in Hattersheim.

Als Kaufinteressenten wünschen wir uns den Charme des bestehenden Mühlenviertels weiter fortzuführen und die Geschosshöhe an die bestehenden Gebäude anzupassen.

Wir wären Ihnen dankbar, wenn die geäußerten Bedenken im weiteren Prozess Beachtung finden.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die zulässige Bebauung im allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird für das südliche Baufenster um 1 Vollgeschoss reduziert und die zulässige Höhe baulicher Anlagen von 27,0 m auf 23,75 m über dem untern Bezugspunkt reduziert.

Begründung:

Die städtebauliche Situation und der historische Charakter der Hofsituation werden mit der geplanten Bebauung und dem städtebaulichen Konzept wieder aufgegriffen. Die Anordnung der Gebäude um die geplante Stichstraße mit Wendebereich greift den Hofcharakter auf.

Die Höhensituation der geplanten Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wurde geprüft. Im Ergebnis wurde die Bebauung um 1 Vollgeschoss, zur Minderung der Höhenwirkung und Einbindung in das Stadtbild, reduziert.

Die Festsetzung von 5 bzw. 6 Vollgeschossen in Kombination mit der Höhenbegrenzung in der 1. Änderung ermöglicht eine entsprechende Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes.

Die im Osten geplante 5 bzw. 6-geschossige Bebauung lehnt sich in ihrer geplanten Höhenentwicklung an die vormaligen Mühlengebäude mit ca. 27 m des Silogebäudes und ca. 22 m des neuen Mühlengebäudes an bzw. unterschreitet diese (Vgl. Anhang). Die Vorgaben der Landesbauordnung hinsichtlich der mindestens erforderlichen Abstandsflächen, die u.a. eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung, sicherstellen, sind auch weiterhin uneingeschränkt nachzuweisen. Damit werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, grundsätzlich erfüllt. Durch die festgesetzten Baugrenzen sowie den Schwarzbach und

angrenzenden Grünzug östlich des Plangebietes werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse weitergehend unterstützt.

Weiterhin wird im Plangebiet die Lenkung einer höheren wohnbaulichen Dichte entsprechend der Ziele und Grundsätze des Regionalen Flächennutzungsplans in der Nähe von S-Bahn-Haltepunkten unterstützt. Die geplante Entwicklung deckt zum einen den anhaltenden Bedarf und die Nachfrage nach Wohnraum in Hattersheim und dem Rhein-Main-Gebiet. Sie findet zum anderen im räumlichen Zusammenhang der derzeitigen Entwicklungsschwerpunkte in Hattersheim mit räumlicher Konzentration in der Nähe zum öffentlichen Personennahverkehr (S-Bahnhaltepunkt) und zu Nahversorgungseinrichtungen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur westlich des Hessendamms statt. Insofern trägt die Verdichtung hier einer Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten an Knotenpunkten des öffentlichen Personennahverkehrs bei.

#### Beschlussvorschlag:

1. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die zulässige Bebauung im allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird für das südliche Baufenster um 1 Vollgeschoss reduziert und die zulässige Höhe baulicher Anlagen von 27,0 m auf 23,75 m über dem unteren Bezugspunkt reduziert.
2. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5. Die Unterschriftensammlung wird in der Abwägung zum Bebauungsplan berücksichtigt.

#### Begründung:

1. Die städtebauliche Situation und der historische Charakter der Hofsituation werden mit der geplanten Bebauung und dem städtebaulichen Konzept wieder aufgegrif-

## **B 2 Bürger 02**

Schreiben vom 10.06.2016 (beigefügte Unterschriftenliste mit 113 Unterschriften)

### Folgende Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes:

Wunsch und Notwendigkeit der Stadt, Wohnraum zu schaffen, sind nachvollziehbar. Die vielen Neubaugebiete in Hattersheim sind ein Zeichen dafür, dass den künftigen Anforderungen Rechnung getragen wird. Jedoch wird die Nachfrage nach Wohnraum auch durch den Bau einzelner hoher Häuser nicht vollständig befriedigt werden können.

Daher legen wir, die Wohngemeinschaft des Mühlenviertels, Widerspruch gegen den Bebauungsplan N87 „An der Urbansmühle“ mit folgenden Begründungen ein:

#### **1. Stadtbild**

a) Der Bau hoher Häuser führt zu einer unvorteilhaften Veränderung des Stadtbildes von Hattersheim insgesamt: die bereits bestehenden Hochhäuser „Südring“ und „Alphahochhaus“ wirken dominant und abweisend. Im Gegensatz dazu sehen die Areale, die maximal bis zu dreigeschossig bebaut sind, urban und einladend aus. Aus

diesem Grund sollte der Bau von weiteren hohen Häusern vermieden werden.

b) Bei der Vielzahl der Neubaugebiete in Hattersheim fällt auf, dass überall maximal dreigeschossig gebaut wird. Aus diesem Grunde ist der Plan, plötzlich an einer Stelle bis zu 7 geschossige hohe Häuser zu bauen, schwer nachvollziehbar. Gerade das Gebiet direkt am Schwarzbach verliert seinen von der Natur geprägten Charakter.

c) Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu einer unvorteilhaften Veränderung des Quartiersbildes; nähert man sich heute von verschiedenen Richtungen dem Mühlen- und dem Schokoladenviertel. Sieht man – mit Ausnahme des Schornsteins – keine hohen Gebäude, stattdessen hohe Bäume. Dieser im Vergleich zu vielen anderen Gegenden des Rhein-Main-Gebietes wunderbare Eindruck sollte bestehen bleiben.

d) Touristisch und historisch interessante Punkte (Regionalparkroute mit Rosarium, Route der Industriekultur, geplantes Stadtmuseum) werden unattraktiv, wenn neben dem Schornstein im Schokoladenviertel weitere hohe Bauten hinzukommen.

e) Der Bebauungsplan sieht im weiteren Verlauf zwischen Südring und dem siebenstöckigen Haus einen fünfgeschossigen Bau vor. Das heißt, wenn man vom Schwarzbach Richtung Westen schaut, hat man links zunächst die Reihe der einstöckigen Architektenhäuser, dann die dreistöckigen Solitärs (jeweils Mühlenviertel), daran anschließend ein Hochhaus, und danach wieder ein etwas niedrigeres fünfgeschossiges Haus. So ein Stadtbild wirkt extrem unruhig und willkürlich.

## 2. Städteplanung und –entwicklung

a) Die Stadtteile Hattersheim, Okriftel und Eddersheim sind bereits deutlich voneinander separiert. Der Stadtteil Hattersheim selbst ist durch die Bahnlinie zerteilt. Für alle Hattersheimer wäre eine funktionierende Integration ihrer Wohngebiete wünschenswert. Die geplante Eröffnung des historischen Museums im Schokoladenviertel ist ein positives Beispiel für eine Verbindung der Areale. Hohe Häuser hingegen wirken wie eine Mauer und forcieren

fen. Die Anordnung der Gebäude um die geplante Stichstraße mit Wendebereich greift den Hofcharakter auf.

Die Höhensituation der geplanten Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wurde geprüft. Im Ergebnis wurde die Bebauung um 1 Vollgeschoss, zur Minderung der Höhenwirkung und Einbindung in das Stadtbild, reduziert.

Die Festsetzung von 5 bzw. 6 Vollgeschossen in Kombination mit der Höhenbegrenzung in der 1. Änderung ermöglicht eine entsprechende Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes.

Die im Osten geplante 5 bzw. 6-geschossige Bebauung lehnt sich in ihrer geplanten Höhenentwicklung an die vormaligen Mühlengebäude mit ca. 27 m des Silogebäudes und ca. 22 m des neuen Mühlengebäudes an bzw. unterschreitet diese (Vgl. Anhang). Die Vorgaben der Landesbauordnung hinsichtlich der mindestens erforderlichen Abstandsflächen, die u.a. eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung, sicherstellen, sind auch weiterhin uneingeschränkt nachzuweisen. Damit werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, grundsätzlich erfüllt. Durch die festgesetzten Baugrenzen sowie den Schwarzbach und angrenzenden Grünzug östlich des Plangebietes werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse weitergehend unterstützt.

Weiterhin wird im Plangebiet die Lenkung einer höheren wohnbaulichen Dichte entsprechend der Ziele und Grundsätze des Regionalen Flächennutzungsplans in der Nähe von S-Bahn-Haltepunkten unterstützt. Die geplante Entwicklung deckt zum einen den anhaltenden Bedarf und die Nachfrage nach Wohnraum in Hattersheim und dem Rhein-Main-Gebiet. Sie findet zum anderen im räumlichen Zusammenhang der derzeitigen Entwicklungsschwerpunkte in Hattersheim mit räumlicher Konzentration in der Nähe zum öffentlichen Personennahverkehr (S-Bahnhaltepunkt) und zu Nahversorgungseinrichtungen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur westlich des Hessendamms statt. Insofern trägt die Verdichtung hier einer Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten an Kno-

die Trennung der Wohngebiete.

b) Im Mühlenviertel sind maximal dreigeschossige Häuser gebaut. Bereits der Bau eines fünfgeschossigen Hauses entspricht fast der doppelten Höhe der bisherigen Bebauung. Bereits jetzt sind Unsicherheit und Unzufriedenheit bei den Bewohnern des Mühlenviertes spürbar: zum einen möchte niemand von uns auf ein Hochhaus schauen, um zum anderen befürchten wir eine negative Veränderung unseres sozialen Gefüges.

c) Die in der älteren Vergangenheit vorherrschende städtebauliche Dominante eines hohen Mehlspeichers diente einem ganz anderen, nämlich industriellen Zweck. Aus diesem Grund sollte nicht versucht werden, durch den punktuellen Bau hoher Häuser die Vergangenheit eines Industrieviertels in eine Wohngegend zu übertragen.

### 3. Wirtschaftliche und sonstige Erwägungen

a) Hat die HaWoBau das Grundstück zu einem überhöhten Preis erstanden und versucht nun, durch den Bau vieler Wohngeschosse eine wirtschaftliche Entlastung zu erwirken? Dieses würde die Interessen Weniger über die Interessen Vieler stellen. Demokratisches Vorgehen sieht anders aus: die Minderheit wird zwar geschützt, aber der Mehrheit wird gefolgt. Wir denken, dass es andere, für das Mühlenviertel verträglichere Maßnahmen gibt, die auch für die HaWoBau wirtschaftlich akzeptabel sind.

b) In diesem Zusammenhang würden wir gerne wissen, welche Pläne es hinsichtlich der auf dem Grundstück befindlichen historischen, aber weitgehend ungenutzten Gebäuden gibt? Die Nachteile einer teuren Sanierung dürften die erhofften Vorteile deutlich überkompensieren. Hier sollte stattdessen in einer alternativen Planung über den Bau von niedrigeren Wohnhäusern diskutiert werden, dieses würde das Gebiet sehr wohnlich und attraktiv machen. Ggf. könnten auch weitere Investoren helfen.

c) Auch wir haben beim Kauf der Eigentumswohnungen und Reihenhäuser im Mühlenviertel wirtschaftliche Aspekte ein-

tenpunkten des öffentlichen Personennahverkehrs bei.

2.

a) Eine Trennung der Wohngebiete besteht bereits aufgrund des Schwarzbaches sowie des daran angrenzenden Grünzuges entlang des Baches. Diese wird nicht durch „hohe“ Häuser forciert.

b) Die Vorgaben der Landesbauordnung hinsichtlich der mindestens erforderlichen Abstandsflächen, die u.a. eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung sicherstellen, werden mit der Planung eingehalten. Damit werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, einschließlich der ausreichenden Besonnung und Belichtung grundsätzlich erfüllt.

Durch die Lage der geplanten Bebauung nördlich des Mühlenviertels ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf die Sicht, z.B. insbesondere in Richtung Schwarzbach und Freiraum im Osten. Eine verdichtete Bebauung schafft nicht die Voraussetzungen für die Entstehung eines sozialen Ungleichgewichtes.

c) s.o.

3.

a) Die Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen allein aus den vorgenannten und in der Begründung dargelegten städtebaulichen Erwägungen.

b) Von den derzeit noch bestehenden Gebäuden sollen zwei Gebäude erhalten und saniert werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen dies.

c) Die mit dem „alten“ Bebauungsplan N 87 getroffenen Festsetzungen ermöglichen die Entwicklung von Staffelgeschossen oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse ohne Höhenbegrenzung. Somit konnten sich bereits mit diesem Bebauungsplan wahrnehmbar 4, 5 oder 7 Geschosse ergeben. Mit den durch die 1. Änderung vorgesehenen Festsetzungen ergeben sich insofern keine zusätzlichen relevanten städtebaulichen Auswirkungen. Die Höhe der Gebäude wird in Kombination der Festsetzungen zu den Vollgeschos-



fließen lassen. Unsere Entscheidungen basierten auf dem alten Bebauungsplan N87 von Nov. 2007 – Jan. 2008; ein neuer Bebauungsplan lag zum Entscheidungszeitpunkt nicht vor. Hier waren niedrigere Häuser und mehr Grünflächen vorgesehen, also ein ganz anderes Stadtbild und Wohngefühl und damit verbunden ein größerer Abstand zwischen den Häusern. Im Nachgang so deutlich veränderte Prämissen vorzufinden, die teilweise zu anderen Kaufentscheidungen geführt hätten, ist ein weiterer Punkt, der bei uns, den Bewohnern des Mühlenviertels, Unzufriedenheit auslöst. Wir fühlen uns vorgeführt.

d) Schallschutztechnisch ist es sinnvoll, den wirksamsten Lärmschutz in direkter Nähe zur Schallquelle zu bauen. Sollte man sich trotz der Argumente gegen ein siebenstöckiges Haus dennoch für den Bau aussprechen, so sollte aus städtebaulicher Sicht und zur Reduzierung von Lärm der Eisenbahn und des Südrings das höchste Gebäude an den Südring gebaut werden.

#### 4. Abschluss

a) Der aktuelle Bebauungsplan zeigt auf dem Gelände der Urbansmühle häufig immer nur ein Haus (u.a. textliche Festsetzung; Einstiegsbild der Begründung; Begründung S. 6). Dieses stimmt nicht mit dem schriftlich formulierten Plan von 2 hohen Häusern überein.

b) Ebenso fehlen in der zeichn. u. textl. Festsetzung sowie in der Begründung (Einstiegsbild; S. 6 Abb. 1) die drei auf dem Nachbargelände „Im Mühlenviertel“ bestehenden dreigeschossigen Solitärhäuser. Sind diese im Rahmen der bislang erfolgten Diskussionen und Entscheidungen überhaupt berücksichtigt worden? Laut Bebauungsplan soll neben sie ein siebenstöckiges Gebäude gebaut werden. Die Erstellung eines maßstabsgerechten, vollständigen Modells ist für eine abschließende Entscheidung über die geplante Bebauung sinnvoll und notwendig. Andernfalls besteht die Gefahr, dass die Bebauung der Urbansmühle später im Ergebnis überhaupt nicht dem gewünschten Zustand entspricht.

Zusammengefasst bitten wir im Sinne ei-

sen und der Höhe baulicher Anlagen begrenzt.

Mit der 1. Änderung werden grünordnerische Festsetzungen zur Sicherstellung einer Mindestbegrünung der Baugrundstücke getroffen.

d) Die Anordnung des gemäß dem städtebaulichen Konzept vorgesehenen höchsten Gebäudes ergibt sich aus der historischen Situation. Eine Anordnung entlang des Südringes würde zu einer höheren Belastung dieses Gebäudes führen und ist daher nicht sinnvoll.

4.

a) Die angesprochenen Abbildung mit einem Haus im Osten geben lediglich den Stand des Katasters und nicht die Planung wieder.

b) Im Kataster waren die Nachbargebäude des Mühlenviertels noch nicht enthalten. Diese wurden jedoch im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Die Vorgaben der Landesbauordnung hinsichtlich der mindestens erforderlichen Abstandsflächen, die u.a. eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung, sicherstellen, sind auch weiterhin uneingeschränkt nachzuweisen. Die Anfertigung eines Modells ist nicht erforderlich. Im Rahmen der Überprüfung der Geschossigkeit/Höhe baulicher Anlagen im WA 3 wurde eine Ansicht der Höhenentwicklung der geplanten Bebauung gegenüber der ehemaligen Bebauung des Mühlenquartiers angefertigt (Vgl. Anhang).

5. Siehe Beschlussvorschlag.

ner schönen Stadt mit zufriedenen Bürgern darum, auf den Bau von Häusern mit mehr als drei Geschossen zu verzichten. Vor einer abschließenden Entscheidung muss ein vollständiger, korrekter Plan des Mühlen- und Urbanviertels erstellt und analysiert werden.

### **5. Ergebnis der Unterschriftensammlung und Anhang zu unserem Widerspruch:**

1. Die folgenden elf Seiten Unterschriftenliste mit mehr als 100 Unterschriften belegen, dass sich fast alle Mühlenviertel-Bewohner gegen eine mehr als dreistöckige Bebauung des benachbarten Urbanviertels aussprechen.
2. Die eingereichten Unterschriften wurden innerhalb kürzester Zeit ausschließlich im Mühlenviertel gesammelt. Angesichts der uns entgegengebrachten positiven Unterstützung und den in anderen Wohngebieten geführten Gesprächen ist damit zu rechnen, dass auch dort Widerspruch gegen eine höhere als dreigeschossige Bebauung vorliegt. Dieses sollte berücksichtigt werden.
3. Erstmals wurden von uns, übermittelt durch [REDACTED], offiziell Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 87 „An der Urbansmühle, 1. Änderung“ bei der Stadt Hattersheim eingebracht am
  - 19.11.2015 bei der öffentlichen Bürgerinformation im Ratssaal sowie
  - schriftlich am 20.11.2015.

Wir bitten um verantwortungsbewusste Prüfung der Sachlage und entsprechende Berücksichtigung des Bürgerwillens.

Eingereichte Unterlagen:

- drei Seiten Widerspruch gegen den Bebauungsplan N87 „An der Urbansmühle“, 1. Änderung
- Ergebnis der Unterschriftensammlung und Anhang zu unserem Widerspruch
- elf Seiten Unterschriftensammlung

### **B 3 Bürger 03**

Schreiben vom 13.06.2016 (beigefügte Unterschriftenliste mit 106 Unterschriften)  
Folgende Anregungen und Bedenken zum

### Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis

Entwurf des Bebauungsplanes:

Wir, die Einwohner des Südrings und näherer Umgebung, haben kürzlich an Ihrem Vorhaben erfahren und in kürzester Zeit Unterschriften und Argumente gesammelt, weshalb wir gegen den Bebauungsplan N87 „An der Urbansmühle“ 1. Änderung sind.

Selbstverständlich wissen wir, dass es notwendig ist weiteren Wohnraum in unserer Stadt zu schaffen, jedoch sehen wir nur wenige Vorteile - aber viele Nachteile – durch den Bau eines weiteren Hochhauses.

Um u. A. unsere aktuelle Lebensqualität zu erhalten und nicht zu verschlechtern, haben wir uns dazu entschlossen gemeinsam für den Erhalt unserer Stadt und für unsere Heimat zu kämpfen.

Die von uns gesammelten detaillierten Argumente können Sie dem Anhang entnehmen.

Unsere Bitte ist es Ihr Vorhaben nochmals zu überdenken, und um des Bürgerwillens eine angemessene Entscheidung zu treffen, indem Sie unsere Argumentation berücksichtigen.

Anhang:

- 3 Seiten Argumentation
- 4 Seiten Unterschriften inkl. 105 gesammelter Unterschriften
- Quittung

Argumente gegen den Bebauungsplan N87 „An der Urbansmühle“ 1. Änderung  
Argumente gegen den Bau eines Hochhauses

**1. Verkehrssteigerung**

Da der Südring nun schon zu jeder Tageszeit Hauptverkehrsstraße ist, würden der Lärmpegel und die Feinstaubbelastung massiv erhöht werden und mit gesundheitlichen Nachteilen für die Einwohner einhergehen, was zu einer

verminderten Lebensqualität führt und wenig kinderfreundlich ist.

Trotz der Blitzanlage im Südring wird vermehrt mit erhöhter Geschwindigkeit gefahren. Oftmals ist es schwierig den Fußgängerüberweg zu nutzen, da die Autofahrer wiederholt die StVo missachten.

genommen.

3. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die zulässige Bebauung im allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird für das südliche Baufenster um 1 Vollgeschoss reduziert und die zulässige Höhe baulicher Anlagen von 27,0 m auf 23,75 m über dem unteren Bezugspunkt reduziert.

5. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

8. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

1. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. In dieser wurde auch der durch die geplanten Nutzungen zu erwartende Verkehr ermittelt. Durch die geplanten und zulässigen Nutzungen ist ein werktätliches Verkehrsauskommen von ca. 521 Kfz/24 Stunden zu erwarten.

In der Verkehrsuntersuchung wurde die Belastung der Verkehrsabschnitte unter Berücksichtigung der Entwicklung des Bebauungsplans N 87 sowie einer Entwicklung des Bebauungsplan N 100 berücksichtigt. Auf dem relevanten Straßenabschnitt wird es insgesamt zu einer Verkehrssteigerung durch die Planungen kommen. Diese beträgt gegenüber dem prognose-Nullfall 2025 ca. 4,5 %.

Durch diese Verkehrszunahme wird es nicht zu einer erheblichen Steigerung der Lärm- oder Feinstaubbelastung kommen.

Die Einhaltung der STVO ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.

Die Erschließungsinfrastruktur für Fußgänger außerhalb des Plangebietes wird nicht verändert. Eine wesentliche Gefahrenerhöhung im öffentlichen Raum ist nicht zu sehen.



Auch nachts ist dies der Fall, so dass die Nachtruhe vieler Anwohner hier extrem gestört wird. Da die Erneuerung der Brücke unserer Meinung nach ohne länger andauern wird als geplant und einige Verkehrsteilnehmer auch danach weiterhin den Weg über den Südring wählen werden, würde sich an der aktuellen Verkehrssituation hier nichts ändern.

Im Gegenteil, durch den Bau eines Hochhauses würde das Verkehrsaufgebot wieder gesteigert und Gefahren im öffentlichen Verkehr, vor allem für Fußgänger, mit sich bringen.

### **2. Psychische Belastung:**

Allgemein ist schon erkennbar, dass in Hattersheim schlechtere Stimmung herrscht, wenn es um das neue Thema „Hochhaus“ geht. Hattersheim würde dann abschreckend und erdrückend wirken. Ebenso würden Einwohner ihre Balkone, Terrassen und Gärten weniger nutzen, wenn sie direkt auf ein 7-stöckiges Hochhaus schauen würden.

### **3. Beeinträchtigung der Frischluftschneise:**

Die frische Luft, welche wir durch das viele Grün und die angrenzenden Felder derzeit erlangen, würde umgeleitet werden und durch den Frankfurter Flughafen bekommen wir von der Gegenseite ohnehin nur Luft, die mit viel Kerosin und Abgasen verschmutzt ist.

### **4. Bewahrung des Stadtbildes**

Das Stadtbild wird dadurch enorm gestört, da es in Hattersheim lediglich zwei Hochhäuser von gewisser Größe („Südring“ und „Alphahochhaus“) gibt und die ins Feld laufende Unendlichkeit dahin wäre. Die vielen Grünflächen und hohe Bäume waren für einige Anwohner der Grund dafür, dass sie nach Hattersheim gezogen sind und hier leben möchten. Die meisten Häuser in unserem Stadtteil sind drei bis maximal viergeschossig gebaut und sehen einladend aus. Ein Haus der Größe, wie Sie es andenken, wirkt abschreckend und erdrückend.

Die neuen modernen Hochhäuser wirken aufgrund der Höhe und Dicke unästhetisch (höhere Wände, mehr Parteien, größere

2. Direkte Auswirkungen ergeben sich lediglich für die im Mühlenviertel angrenzende südliche Bebauung. Da sich das geplante Gebäude jedoch nördlich dieser befindet sind wesentliche Auswirkungen bzw. Einschränkungen der Balkon- oder Gartennutzungen nicht zu erwarten.

Die Sicht und Besonnungsbeziehungen des südlich angrenzenden Gebäudes, insbesondere in Richtung Schwarzbach und Freiraum im Osten, bleiben auch weiterhin erhalten. Eine nördliche Gartennutzung besteht nicht für dieses Gebäude.

3. Durch die das Plangebiet umgebende Bebauung ist nicht von einer Beeinträchtigung möglicher Frischluftschneisen auszugehen. Die Grünachse östlich des Schwarzbaches bleibt weiterhin als Freiraum uneingeschränkt erhalten.

4. s.o. unter Bürger 1.

5. Auswirkungen durch Verschattung auf die angesprochenen Wohngebiete sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

6. Bei dem Baugebiet N87.1 „An der Urbansmühle“, 1. Änderung handelt es sich um ein vergleichsweise kleines Wohnbaugebiet. Die Entwicklung von Wohnungen in dem Gebiet wurde bereits im Rahmenplan vorgesehen, auf dessen Grundlage auch der Kitabedarf sowie die Kitafinanzierung berechnet wurden. Aufgrund des allgemeinen Kitabedarfs für das Rahmenplangebiet hat sich auch die Errichtung der Kita im Baugebiet Schokoladenfabrik ergeben. An den Kosten für die Kita „Schokoladen“ im Baugebiet Schokoladenfabrik wird der Investor beteiligt. Daneben ist die Stadt durch das anhaltende Bevölkerungswachstum dabei, zusätzliche Kitaplätze im Stadtgebiet zu schaffen. Außerdem prüft der Main-Taunus-Kreis derzeit die Anpassung der Schulkapazitäten in Hattersheim.

7. Die mit dem „alten“ Bebauungsplan N 87 getroffenen Festsetzungen ermöglichen die Entwicklung von Staffelgeschossen oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse ohne Höhenbegrenzung. Somit konnten sich bereits mit diesem Bebauungsplan wahrnehmbar 4, 5 oder 7 Geschosse ergeben. Mit den durch die 1. Änderung vorgesehenen Festsetzungen ergeben sich insofern keine zusätzlichen

Wohnungen,...).

Der naturgeprägte Charakter gerade im Verlauf des Schwarzbaches würde durch ein 7-geschossiges Hochhaus verloren gehen.

#### **5. Verschattung:**

Aktuell haben die Wohngebiete im Südring, Glockenwiesenweg und gegenüber des Tierparks wenig Tageslicht und den Wohnungen und Häusern. Im Sommer ist dies sehr schön, da die hohen Bäume Schatten spenden. Von Herbst bis Frühling allerdings würde Vielen das Hochhaus das Licht nehmen, da es ohnehin zu den Jahreszeiten Herbst bis Frühling draußen dunkler ist. Dies führt folglich zu höheren Stromkosten jedes einzelnen Haushaltes.

#### **6. Überflutung der Kindergärten und Grundschulen**

Aktuell gibt es in den Grundschulen teilweise fünf erste Klassen und Lehrermangel. Auch einen adäquaten Platz im Kindergarten zu bekommen ist derzeit sehr schwer. Dieses Problem würde noch schwerer zu bewältigen sein, wenn ein Hochhaus mit so vielen Parteien gebaut würde. Die Bildung der Kinder hier würde dann auf ein Minimum heruntergeschraubt, was für sie unangenehme Folgen in der Entwicklung und weiteren Laufbahn haben kann.

#### **7. Wertminderung des eigenen Grundstückes**

Die neu ansässigen Bewohner im Mühlenviertel, als auch die Bewohner von Einfamilienhäusern im Südring und Umkreis hätten eine deutliche Wertminderung ihres Grundstückes (z.B. durch Verschattung), wenn ein Hochhaus hier erbaut würde.

Diese Menschen haben sich für nicht wenig Geld ein schönes Eigenheim ganz bewusst in unserer Stadt zugelegt. Wäre frühzeitig der Plan ein solch hohes Haus hier zu bauen bekannt gewesen hätten einige ihre Kaufentscheidung sicherlich bedacht und anders entschieden.

#### **8. Weitere Aufteilung des Stadtteils:**

Die Stadt besteht aus folgenden Stadtteilen: Eddersheim, Ofkriftel und Hattersheim. Ebenso wie Wohnblöcke: Mühlenviertel,

relevanten städtebaulichen Auswirkungen. Die Höhe der Gebäude wird in Kombination der Festsetzungen zu den Vollgeschossen und der Höhe baulicher Anlagen begrenzt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der Bebauung nördlich des Mühlenviertels wird es nicht zu relevanten Auswirkungen auf die Verschattung kommen.

Eine wesentliche Wertminderung ist darin nicht zu sehen.

8. Eine Trennung der Wohngebiete besteht bereits aufgrund des Schwarzbaches sowie des daran angrenzenden Grünzuges entlang des Baches. Diese wird nicht durch „hohe“ Häuser forciert.

9. Eine verdichtete Bebauung schafft nicht die Voraussetzungen für die Entstehung einer mangelnden Integration neuer Wohngebiete. Weiterhin wurde im Bebauungsplan durch einen gewissen Gestaltungsspielraum bei den Baugrenzen die Unterbringung von Balkonen mitberücksichtigt, so dass auch in diesem Rahmen ein privater Frei- und Außenraum geschaffen werden kann.

Südring, Schokoladenviertel, Teilung durch S-Bahn, etc.

Hohe Bauten würde diese Areale erneut teilen, was nicht im Sinne der Hattersheimer Einwohner für ein gesundes Miteinander ist.

### **9. Stärkere Verdichtung der Wohnbebauung:**

Aufgrund einer stärkeren Verdichtung der Wohnbebauung hätte jeder einzelne weniger Privatraum. Dies führt zu Missstimmungen und zu einer mangelnden Integration der einzelnen Wohngebiete.

#### **B 4 Bürger 04**

Schreiben vom 24.07.2016

#### Folgende Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes:

ich arbeite in dem Gebäude „An der Urbansmühle 1“ und habe leider erst jetzt den geänderten Bebauungsplan für dieses Areal entdeckt.

Ich habe ein Anliegen und zwar würde ich gerne wissen, wann Sie die Umgestaltung des Gartens zeitlich ansetzen. Gerne erkläre ich Ihnen, wieso mir diese Angelegenheit so sehr am Herzen liegt.

Seit etwas mehr als 3 Jahren betreibe ich als Untermieter ein Tonstudio im Keller des Hauses. Direkt zu Beginn der Mieterschaft ist mir eine kleine Population Gartenschläfer aufgefallen, eine von der IUCN auf der roten Liste geführte und demnach unter Artenschutz gestellte Gattung der Bilche (Schlafmäuse). Sie schlafen tagsüber im oberen Teil des Hauses, nachts leben sie im Garten, der mit seiner Pflanzenvielfalt einen optimalen Lebensraum darstellt.

Seit nunmehr 3 Jahren beobachte ich die kleinen Kerlchen und sie sind mir sehr ans Herz gewachsen. Mir ist bewusst, dass zum Schutz der seltenen Tierfamilie nur eine Umsiedlung in Frage kommt und ich möchte mich gerne selbst darum kümmern.

Heute morgen ist mir aufgefallen, dass das Trampolin abgebaut wurde, was in mir sofort alle Alarmglocken auslöst hat. Ich befürchte es geht morgen früh schon mit der Abholzung los.

Habe ich Recht mit meiner Vermutung?

#### Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird gefolgt und ein Hinweis zur Berücksichtigung des Gartenschläfers in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### Begründung:

Es wurde eine Potentialabschätzung zum Artenschutz durchgeführt. In dieser wurde auch der Umgang mit dem Gartenschläfer berücksichtigt. In der Begründung werden die Ergebnisse zum Artenschutz redaktionell ergänzt sowie ein Hinweis zum Artenschutz aufgenommen.

Der Gartenschläfer (*Eliomys quercinus*), zählt zu den besonders geschützten Arten nach § 44 Abs.1 BNatSchG. Vor Beginn von Bauarbeiten ist dieser fachgerecht umzusiedeln. Hierzu wird eine Abstimmung zwischen Gutachter, der Unteren Naturschutzbehörde und dem Einwender der Stellungnahme erfolgen.

Falls ja, gibt es eine Möglichkeit die Umsetzung wenigstens um ein paar Tage zu verschieben, damit ich meine Schützlinge rechtzeitig umsiedeln kann?

Bereits vor 2 Wochen ist mir der mehrfache Besuch eines Gärtnerteams aufgefallen, woraufhin ich nach Neuigkeiten bezüglich des Bebauungsplans recherchiert habe.

Leider finden sich dort keine Angaben über die Zeiträume für die Umsetzung. Einzig der Hinweis auf § 44 ff BNatSchG (siehe N 87 - Textliche Festsetzung, Punkt 8: Artenschutz) hat mir ein bisschen Hoffnung gegeben, dass der Baumbestand noch bis zum Herbst erhalten bleibt. Dieser ist aktuell wichtiger denn je für die Gartenschläfer, denn erst seit ungefähr einer Woche sind die ersten Gehversuche des diesjährigen Wurfs zu beobachten. Die Kleinen sind wirklich noch sehr sehr winzig und Schutzbedürftig.

Die Tiere sind meine Anwesenheit gewohnt, manchmal kommen sie freiwillig zu mir um mir aus der Hand zu fressen. Darum bin ich optimistisch eine für die Tiere möglichst stressfrei und relativ zügige Umsiedlung selber durchführen zu können. Um die korrekte Handhabung zu gewährleisten würde ich den NaBu hinzuziehen. Erste Gespräche diesbezüglich hat es bereits gegeben.

Es liegt mir fern den Bebauungsplan zu stören, mir geht es einzig um das Wohl der so liebens- und schützenswerten Gartenschläferfamilie.

Ich möchte auch betonen, dass der Hauptmieter des Hauses, die Firma „Das Modular“ von mir informiert wurde, in die ganze Sache aber nicht involviert ist.

Es ist mein rein persönliches Anliegen und ich bin Ihnen für jede Information zur Umsetzung des Bebauungsplanes sehr dankbar.

Um Ihnen ein besseres Bild von der Gattung Bilch bzw. Gartenschläfer zu geben, habe ich Ihnen eine kleine Sammlung der von mir hier vor Ort aufgenommenen Bilder angehängt.

## IV. Änderungen im Bebauungsplan

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden folgende Änderungen vorgenommen:

### 1 Zeichnerischer Teil:

- Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 von VII auf VI Vollgeschosse.

### 2 Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften:

- Einfügen der Textlichen Festsetzung zur Anzahl der Wohneinheiten je m<sup>2</sup> Baugrundstück.
- Anpassung des Hinweises auf Bodendenkmäler.
- Ergänzung des Hinweises zum Artenschutz.
- Ergänzung des Hinweises zum Entwässerungsantrag bei Versickerungsanlagen.
- Einfügen des Hinweises auf Kampfmittel.
- Ergänzung eines Hinweises zum Bodenschutz.
- Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben im Mischgebiet (Änderung unabhängig der Anregungen).

### 3 Begründung

- redaktionelle Änderung von Kap. 3.1 Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan.
- Hinzufügen des Kap. 5.6 zur Erläuterung der textlichen Festsetzung zur Anzahl der Wohneinheiten je m<sup>2</sup> Baugrundstück.
- Ergänzung von Kap. 6.2.1 zum Artenschutz auf Grundlage der durchgeführten Untersuchung.
- Ergänzung des Kap. II Verwendete Unterlagen um das Artenschutzgutachten.



**Anhang:**

Darstellung der Höhe der ehemaligen Mühlengebäude am Schwarzbach (o.M.)



Darstellung der Höhe der geplanten Bebauung (o.M.)

