

**Die Stadtverordnetenversammlung
der Stadt Hattersheim am Main
XI. Wahlperiode**

Drucksache Nr. 254/0519/REF 5/2017/XI/1

**V o r l a g e
des Magistrats
betreffend**

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. N 87 „An der Urbansmühle, 1. Änderung“
als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
hier: Beschluss über die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB und über die Erneute
Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

1. Über die Bedenken und Anregungen der durchgeführten Offenlage wird gemäß der Anlage zu dieser Drucksache beschlossen.
2. Die Erneute Offenlage des Bebauungsplans wird gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen.

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 9. Juli 2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. N 87 „An der Urbansmühle, 1. Änderung“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB beschlossen.

Durch den Bebauungsplan Nr. N 87 „An der Urbansmühle, 1. Änderung“ sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung eines gemischt und wohnbaulich genutzten Stadtquartiers in integrierter Lage geschaffen werden. Hierzu wird das bisherige Bebauungs- und Erschließungskonzept an die veränderten Anforderungen angepasst, so dass eine städtebaulich geordnete Wiedernutzung und Neustrukturierung des Gebietes erfolgen kann. Dabei soll die historische Hofsituation gesichert und in Teilen durch ortsangepasste Neubauten ergänzt werden. Die Planungen zielen darauf ab, eine gebietsverträgliche Nutzungsdichte unter Wahrung der gebietstypischen Eingrünung zu erzeugen, die eine funktionale und gestalterische Einbindung des Quartiers in den stadträumlichen Gesamtkontext gewährleisten. Durch den Bebauungsplan Nr. N 87 „An der Urbansmühle, 1. Änderung“ soll ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen

und geplanten Nutzungen unter Berücksichtigung der Belange von Lärm- und Immissionsschutz sowie unter Würdigung der Anforderungen des Hochwasserschutzes gesichert werden.

Das Plangebiet wird im Norden durch den Südring begrenzt. Die östliche Gebietsgrenze bildet der Schwarzbach. Im Süden grenzt das Plangebiet an das Mühlenquartier an und westlich wird das Gebiet durch den Hessendamm begrenzt. Die Erschließung des Gebiets erfolgt über eine Zufahrt vom Südring aus. Über Fußwegeverbindungen ist das Gebiet zudem an das Mühlenquartier sowie den Hessendamm angebunden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. N 87 „An der Urbansmühle, 1. Änderung“ ist als Anlage beigefügt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde gemäß § 3 (2) BauGB vom 13.05.2016 bis 13.06.2016 zur Beteiligung der Öffentlichkeit öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB eingeholt. Die Nachbarkommunen wurden gemäß § 2 (2) BauGB beteiligt. Aus der Abwägung der eingereichten Anregungen und Bedenken hat sich ein Änderungsbedarf an der Planung ergeben, der unter anderem die Grundzüge des Bebauungsplanes berührten. Neben mehreren geringfügigen Änderungen wurden insbesondere die zulässigen Geschossigkeiten und die maximalen baulichen Höhen von einigen Gebäuden angepasst. Die Änderungen sind im Dokument zur Abwägung (vgl. Anlagen) unter Punkt IV aufgeführt.

Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird aufgrund der Änderungen der Grundzüge der Planung gem. § 4a (3) BauGB erneut zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 2 (2) BauGB, § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB ausgelegt. Stellungnahmen können nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden. Die Dauer der Auslegung und die Frist der Offenlage werden gemäß § 4a (3) Satz 3 BauGB angemessen auf zwei Wochen verkürzt.

Gemäß § 4a (4) BauGB werden bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ergänzend elektronische Informationstechnologien genutzt. Der Entwurf des Bebauungsplans ist innerhalb des Offenlagezeitraums auf der Homepage der Stadt Hattersheim am Main abrufbar. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die sich vorab zum Verfahren mittels elektronischer Kommunikation bereit erklärt haben, werden per E-Mail benachrichtigt.

Hattersheim am Main, 15. August 2017
- I/5 -

Klaus Schindling
Bürgermeister

Anlage 1:



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. N 87 „An der Urbansmühle, 1. Änderung“

Anlagen:

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans
2. Zeichnerische Festsetzungen (27.01.2017)
3. Textliche Festsetzungen (27.01.2017)
4. Begründung (27.01.2017)
5. Abwägung (31.07.2017)
6. Verkehrsgutachten, Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH (23.01.2017)
7. Schalltechnische Untersuchung, as Beratung in Immissionsschutz (09.12.2016)
8. Artenschutzprüfung, Planungsbüro Gall (09.09.2016)
9. Regenwasserkonzept, Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH (12.06.2015)
10. Ingenieurgeologisches Gutachten, KAT Umweltberatung GmbH(23.04.2014)
11. Gutachterliche Stellungnahme Baugrunderkundung, Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (04.05.2007)