

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

**Drucksache Nr. 434/0698/REF 5/2018/XI/1**

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

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. N 108 „Untertorstraße“**

**hier: 1. Aufstellungsbeschluss gemäß §2 (1) BauGB**

**2. Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und der Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB**

**3. Städtebauliches Konzept zur Kenntnisnahme**

**Beschlussvorschlag:**

1. Für den aus dem beigefügten Plan (Anlage A.1) ersichtlichen Geltungsbereich wird die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. N 108 „Untertorstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.
2. Im Bauleitplanverfahren Nr. N 108 „Untertorstraße“ wird die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und der Nachbarkommunen gemäß § 2 (2) BauGB durchgeführt.
3. Das städtebauliche Konzept wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hattersheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH plant eine städtebauliche Umgestaltung der Liegenschaften „Untertorstraße 1-5“. Das städtebauliche Konzept sieht im Wesentlichen eine Ost-West-ausgerichtete Wohnbebauung bestehend aus zwei Gebäuderiegeln vor. Durch die geplante Ausrichtung der Bebauung entsteht eine nach Süden von der Bahnstrecke abgewandte, ruhige Gebäudeseite. Verbunden werden die beiden Gebäude durch ein ins Erdreich teilintegriertes Garagen- und Kellergeschoss. Die Dachfläche der geplanten Garage dient sowohl als privater / gemeinschaftlicher Aufenthaltsbereich (mit Kleinkinderspielbereich) sowie als Feuerwehrezufahrt. Insgesamt ergibt sich nach dem städtebaulichen Konzept eine Bebauung mit bis zu IV Vollgeschossen, wobei das unterste Vollgeschoss durch das geplante Keller- und Garagengeschoss gebildet wird.

Neben Wohnnutzungen in den Obergeschossen sind in den Erdgeschossen auch Büro- und Verwaltungsräume, z. B. für die städtische Verwaltung, geplant.

Der im Norden des Plangebietes im Bestand verlaufende Fuß- und Radweg als Verbindung zwischen S-Bahn-Haltepunkt und Siedlungsbereichen östlich des Hessendamms wird beibehalten. Zudem sieht das Grünkonzept einen Erhalt der nördlich des bestehenden Fußweges bestehenden Einzelbäume vor. Weiterhin ist die Anlage einer Baumreihe im Süden und Osten des Plangebietes zur Eingrünung der geplanten Bebauung vorgesehen.

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Zur planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Entwicklung der geplanten Neubebauung soll daher der Bebauungsplan Nr. N 108 aufgestellt werden. Als sogenannter Angebotsbebauungsplan soll dieser Bebauungsplan u.a. das beiliegende städtebauliche Konzept planungsrechtlich ermöglichen. Da es sich um eine Innenentwicklung handelt und die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind, erfolgt die Aufstellung dieses Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

In den beiliegenden Unterlagen werden im Entwurf die oben beschriebene Planung sowie die wesentlichen Planungsziele dargestellt und konkretisiert.

Hattersheim am Main, 6. August 2018  
-I/5-

Klaus Schindling  
Bürgermeister

## **Anlagen:**

### **A. Anlagen zum Bebauungsplan**

1. Planurkunde mit zeichnerischen Festsetzungen, Stand: 23.07.2018
2. Textliche Festsetzungen, Stand: 23.07.2018
3. Begründung, Stand: 23.07.2018

### **B. Gutachten**

*(stehen den Fraktionen ausgedruckt in einfacher Ausführung bzw. digital zur Verfügung)*

4. Gutachten AS Schall gesamt 06.03.2018
5. Gutachten AS Schall Ergänzung 19.07.2018
6. Artenschutzgutachten - Bericht Juli 2017
7. Artenschutzgutachten - Karte Juli 2017
8. Regenwasserberechnung Untertorstraße 19.07.2018

### **C. Sonstige Anlagen**

*(stehen den Fraktionen ausgedruckt in einfacher Ausführung bzw. digital zur Verfügung)*

9. Städtebauliche Konzept, Stand: 19.07.2018

*Hinweis: Das städtebauliche Konzept ist **kein** Bestandteil des Bebauungsplans*