

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

**Drucksache Nr. 519/0770/REF 5/2019/XI/1**

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

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

- hier: 1. Höhendarstellung des städtebaulichen Konzepts zur Kenntnisnahme  
2. Kommentierung der Stellungnahmen (Abwägung)  
3. Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Höhendarstellung des städtebaulichen Konzepts wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Zusammenfassung der Beteiligung wird zur Kenntnis genommen. Der in der Kommentierung dargestellte Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen.
3. Der Bebauungsplan Nr. N 108 „Untertorstraße“ wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

**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 Fußweges bestehenden Einzelbäume vor. Weiterhin ist die Anlage einer Baumreihe im Süden und Osten des Plangebietes zur Eingrünung der geplanten Bebauung vorgesehen.

Das städtebauliche Konzept wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 23.08.2018 zur Kenntnis genommen. Ergänzend dazu findet sich in den Anlagen zu dieser Drucksache eine Höhendarstellung des städtebaulichen Konzepts.

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 beschriebene städtebauliche Konzept planungsrechtlich ermöglichen. Da es sich um eine Innenentwicklung handelt, und die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB erfüllt sind, erfolgt die Aufstellung dieses Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, der Nachbarkommunen sowie der Öffentlichkeit wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 23.08.2018 beschlossen und im Anschluss durchgeführt. Das Ergebnis sowie der Umgang mit den Einwendungen ist in der Kommentierung der eingegangenen Stellungnahmen (Abwägung) dokumentiert.

In den beiliegenden Unterlagen werden die oben beschriebene Planung als auch die wesentlichen Planungsziele dargestellt und konkretisiert.

Hattersheim am Main, 28. Januar 2019

- 1/5 -

Klaus Schindling  
Bürgermeister

## **Anlagen:**

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

1. Planurkunde mit zeichnerischen Festsetzungen
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung

### **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**

9. Kommentierung der Stellungnahmen (Abwägung)
10. Höhendarstellung des städtebaulichen Konzepts

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