

Stadtteil Hattersheim

**Bebauungsplan Nr. N 113
„Schwimmbad“**

**BEGRÜNDUNG
GEM. § 9 (8) BAUGB**

VORENTWURF

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

Planungsstand: 25.02.2021/ Ho

Inhaltsübersicht

1 PLANUNGSANLASS, ZIELE DER PLANUNG, VERFAHREN	3
1.1 Planungsanlass / Planungserfordernis	3
1.2 Ziele und Zwecke der Planung	3
1.3 Verfahren	4
2 PLANGEBIET	4
2.1 Lage und Größe des Plangebietes	4
2.2 Beschreibung des Plangebietes	5
3 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	7
3.1 Raumordnung und Landesplanung.....	7
3.2 Bestehendes Baurecht	8
3.3 Fachplanungen und Fachbelange	9
4 PLANERISCHES KONZEPT	10
4.1 Planerisches Konzept.....	10
4.2 Erschließung	12
4.3 Ver- und Entsorgung	12
5 PLANUNGS- UND STANDORTALTERNATIVEN	12
6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	13
7 NATURSCHUTZRECHTLICHE FLÄCHENKOMPENSATION.....	13
8 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN	13
9 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	13
9.1 Städtebauliche Auswirkungen	13
9.2 Auswirkungen auf den Verkehr.....	14
9.3 Bodenordnung.....	14

1 PLANUNGSANLASS, ZIELE DER PLANUNG, VERFAHREN

1.1 Planungsanlass / Planungserfordernis

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils Hattersheim zwischen der Landesstraße L3011 („Hofheimer Straße“), der Bundesautobahn BAB 66, der Eppsteiner Straße sowie dem Sportpark Hattersheim und dem Ladislaus-Winterstein-Ring kein rechts-gültiger Bebauungsplan vor. Auf strukturelle Veränderungen kann nur bedingt reagiert werden und die Umsetzung der gemeindlichen Planungsziele ist nicht gewährleistet. Darüber hinaus sind Teile des Plangebiets dem Außenbereich zuzuordnen. Eine bauliche Entwicklung in diesen Bereichen ist nur sehr eingeschränkt möglich.

Am 29. August 2019 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hattersheim am Main die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N113 „Schwimmbad“ beschlossen. Die Bauleitplanung für das Gebiet soll den Grundstein für eine geordnete städtebauliche Entwicklung am nordöstlichen Ortsrand von Hattersheim legen und ein dem Ortsbild entsprechenden Abschluss des Siedlungskörpers sicherstellen. Neben der bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Nutzungen sollen - vor dem Hintergrund sich verändernder Nutzungsansprüche - den bereits durch Wohnnutzung geprägten Grundstücken sowie dem Hattersheimer Schwimmbad Entwicklungsmöglichkeiten in angemessenem Umfang eröffnet werden. Weiterhin soll der Schutz des Landschaftsraums planungsrechtlich gesichert werden. Dies betrifft insbesondere den Erhalt der bestehenden, zusammenhängenden Grünflächen, die eine Ortsrandeingrünung bilden und die Weiterentwicklung des Landschaftsbildes. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die bestehenden Nutzungen zu sichern und einer städtebaulichen Ordnung, Steuerung bzw. Entwicklung zuzuführen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Sicherung der bestehenden Nutzungen und Zuführung einer städtebaulichen Ordnung
- Ermöglichen einer behutsamen Nachverdichtung in angemessenem planungsrechtlichen Umfang und unter Berücksichtigung der Bestandsstrukturen sowie Wahrung des Gebietscharakters
- Sicherung und Förderung der Wohn- und Freiflächenqualität im Stadtteil Hattersheim sowie Erhaltung des orts- und landschaftsbildprägenden Gesamtbildes
- Schaffung einer eindeutigen Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich durch Bildung eines dem Ortsbild angepassten Abschlusses des Siedlungskörpers

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren gemäß §§ 2 ff BauGB aufgestellt.

2 PLANGEBIET

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. N 113 umfasst eine Fläche von etwa 6,8 ha und liegt am nordöstlichen Siedlungsrand der Stadt Hattersheim am Main (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Liegenschaftskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (= schwarz gestrichelt)



Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Hattersheim, Flur 23:

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)

Gemarkung Hattersheim, Flur 23							
44/10	44/13	44/14	44/15	44/16	45/3	46/5	47/2
50/2	51	52/1	53/12	53/14	99/13	99/14	99/15
99/16	99/17	100/11	100/12	100/13	100/14	100/15	100/16
100/17	100/18	100/19	100/20	100/21	102/1	103/1	103/3
103/4	103/5	103/6	109/10	111/10	116/5*		

(* Flurstücke liegen nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Baustruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils Hattersheims, zwischen der Landesstraße L3011 („Hofheimer Straße“), der Bundesautobahn BAB 66, der Eppsteiner Straße sowie dem Sportpark Hattersheim und dem Ladislaus-Winterstein-Ring.

Bei der bestehenden Gebäudestruktur im Nordwesten des Plangebiets - entlang des Ladislaus-Winterstein-Rings und der Bergstraße - handelt es sich überwiegend um Gebäude mit Wohnnutzung (zweigeschossige Reihenhaus- und Mehrfamilienhausbebauung) sowie Nebengebäude (Garagen und Gartenhäuser). Der Bereich grenzt unmittelbar an das vorhandene Baugebiet „Hofheimer Str.- Ladislaus-Winterstein-Ring - Schwimmbadweg“ an, in welchem eine zweigeschossige, offene Bauweise über den für diesen Bereich rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 „Hofheimer Str.- Ladislaus-Winterstein-Ring - Schwimmbadweg“ festgesetzt ist. Bei der Bebauung im nordöstlichen Teil des Plangebietes, zwischen Schwarzbach und Eppsteiner Straße, handelt es sich um bauliche Anlagen des Hattersheimer Schwimmbades, ebenfalls in ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Umgeben ist das Plangebiet südöstlich des Freibades durch den Sportpark Hattersheim und östlich durch das Wohngebiet „Unter dem Holzweg“, in welchem eine eingeschossige, offene Bauweise festgesetzt ist.

Verkehrerschließung

Erschlossen wird das Plangebiet über den Ladislaus-Winterstein-Ring und den Stich der Bergstraße. Entlang des Schwarzbaches besteht darüber hinaus ein Fuß- und Radweg. Der ruhende KFZ-Verkehr wird auf den Baugrundstücken selbst und im öffentlichen Straßenraum untergebracht. Für Besucher*innen der vorhandenen Freibadanlage stehen im Nordosten, entlang des Ladislaus-Winterstein-Rings, öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Über die Landesstraße L3011 („Hofheimer Straße“) und die Nähe zum Anschluss an die Bundesautobahn BAB 66 besteht eine sehr gute Anbindung an den überregionalen KFZ-Verkehr. An den öffentlichen Nahverkehr ist das Plangebiet über die Haltestelle „Hofheimer Straße“ an der westlich des Plangebiets verlaufenden Landesstraße L3011 angeschlossen.

Grün- und Freiflächenstruktur

Das Plangebiet liegt am Rande des Siedlungszusammenhangs und ist in weiten Teilen durch öffentliche und private Grünflächen geprägt. Der Großteil dieser Grünstrukturen wird von der im Nordosten des Plangebietes liegenden Freibadanlage eingenommen. Südwestlich des Freibades fließt der Schwarzbach durch das Plangebiet. An die vorhandene Wohnbebauung im Südwesten grenzen private Grünflächen in Form von Streuobstwiesen und Gartenland an. Im Nordwesten verläuft parallel zur Bundesautobahn BAB 66 ein divers strukturierter Gehölzstreifen von hohem ökologischen Wert, welcher auch als natürlicher Sichtschutz für die im Plangebiet vorhandene Bebauung dient.

Die vorhandenen Grünflächen tragen einen wichtigen Beitrag zur Erholungs- und Freizeitfunktion im Stadtteil Hattersheim bei, gewährleisten eine hohe Qualität des Wohnumfeldes und prägen das Natur- und Landschaftsbild.

Bestehende Rechtsverhältnisse / Eigentumsverhältnisse

Die bestehenden Verkehrsflächen, die zum Schwimmbad gehörenden Flächen sowie Grünflächen entlang der Stadtgrenze und der Fuß- und Radwege befinden sich im Eigentum der Stadt Hattersheim am Main. Die übrigen Grundstücke befinden sich im Privateigentum.

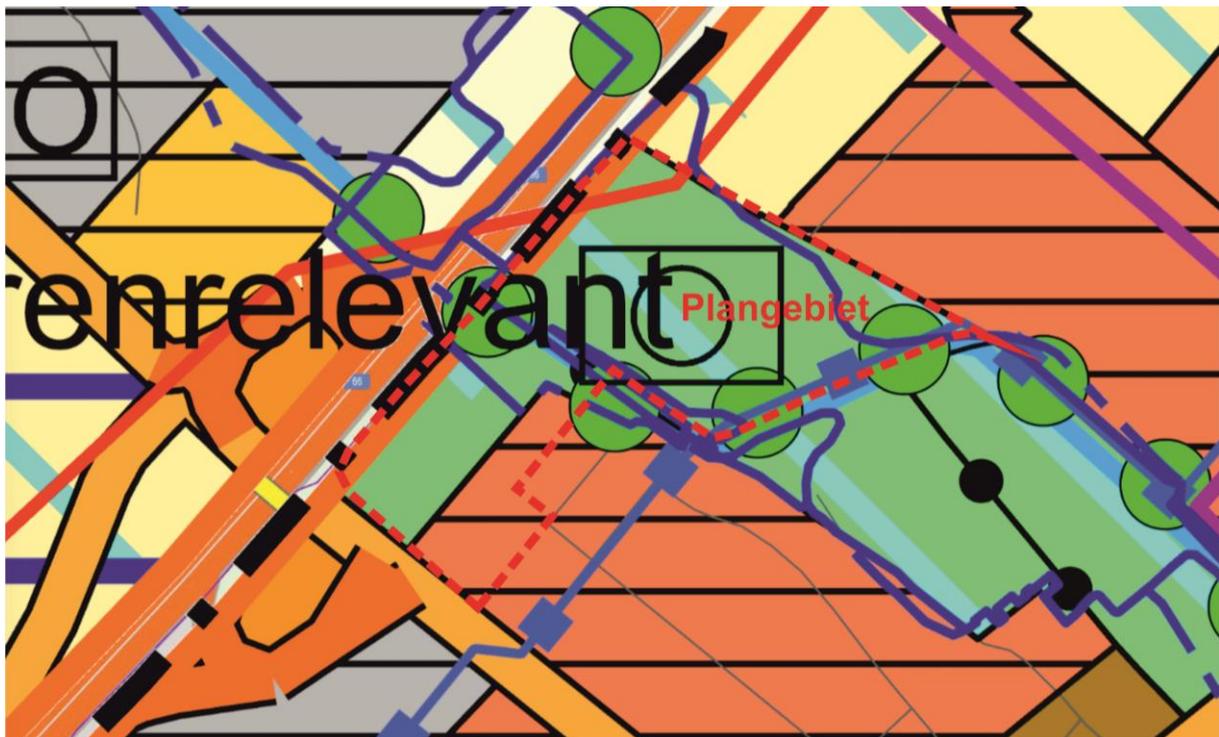
3 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 (Stand:04.01.2021) trifft zum Plangebiet folgende Aussagen: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist überwiegend (ca. 6,0 ha) als „Grünfläche, Parkanlage“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt. Etwa 3,6 ha dieser Fläche sind darüber hinaus als „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ ausgewiesen. Im Nordosten des Plangebietes ist eine Grünfläche mit Zweckbestimmung „Freibad“ dargestellt. Die übrigen 0,8 ha im Südwesten des Plangebietes stellt der Regionale Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche, Bestand“ dar.

Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (rot = Geltungsbereich)



Quelle: Geodatenportal „Regiomap“ des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (aufgerufen unter: <https://mapview.region-frankfurt.de/maps/resources/apps/RegioMap/index.html?lang=de>, 04.01.2021)

Umgeben wird das Plangebiet im Nordosten durch „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Wohnbauflächen, Bestand“. Auch im Süden sind „Wohnbauflächen Bestand“ dargestellt. Zwischen den beiden Wohnbauflächen wird die bereits im Geltungsbereich ausgewiesene „Grünfläche, Parkanlage“ und das „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“

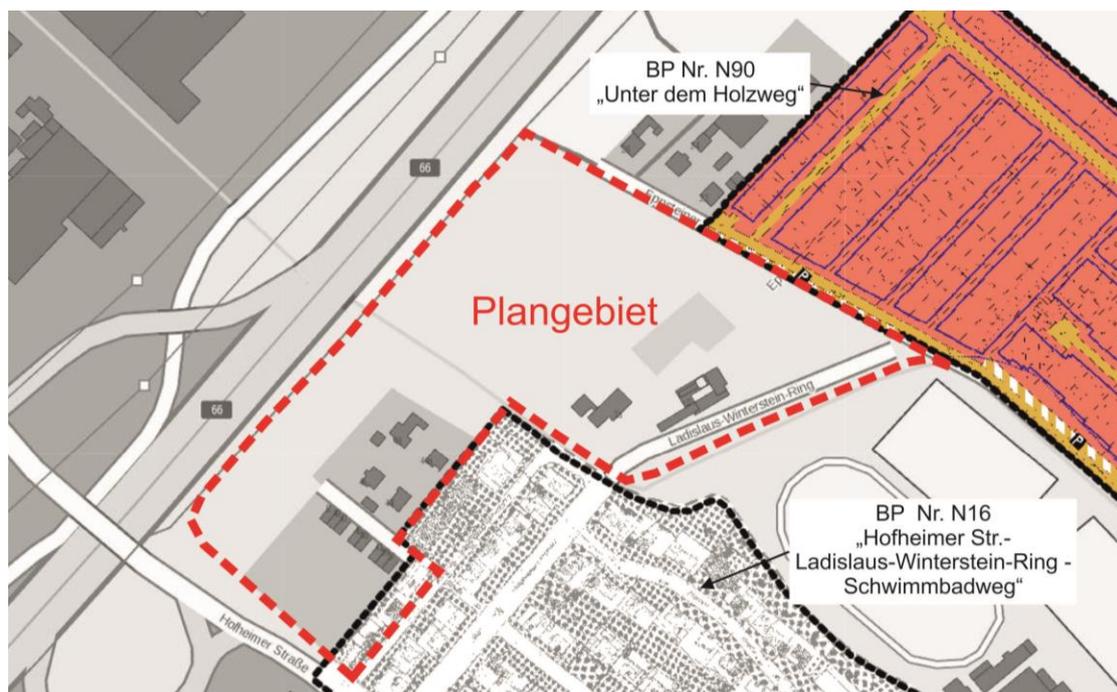
weitergeführt. Nordwestlich grenzen mit der Bundesautobahn BAB 66 und Landesstraße L3011/Hofheimer Straße „Flächen für Straßenverkehr“ an das Plangebiet. Parallel zur Bundesautobahn BAB66 verlaufend stellt der Regionale Flächennutzungsplan eine „Hochspannungsleitung, Bestand“ dar. Hierbei handelt es sich um die 380-kV-Höchstspannungsfreileitung Marxheim – Kriftel, Bl. 3128. Bei der Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen nach dem Baugesetzbuch, die dem Wohnen dienen, soll, gemäß des Landesentwicklungsplanes Hessen, nach Möglichkeit ein Abstand von mindestens 400 Metern zu rechtlich gesicherten Trassen von Höchstspannungsfreileitungen eingehalten werden. Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des „Abstandsgebotes“ von 400 Metern.

Der Bebauungsplan ist somit grundsätzlich gemäß §1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.2 Bestehendes Baurecht

Bis auf den südlichen Teilbereich (ca. 2.000 m²), für welchen der Bebauungsplan Nr. 16 „Hofheimer Str.- Ladislaus-Winterstein-Ring - Schwimmbadweg“ besteht und ein reines Wohngebiet festsetzt, liegt das Plangebiet nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Nordöstlich angrenzend setzt der Bebauungsplan Nr. N90 „Unter dem Holzweg“ ein allgemeines Wohngebiet fest.

Abbildung 4: Bebauungspläne der Umgebung (rot = Geltungsbereich)



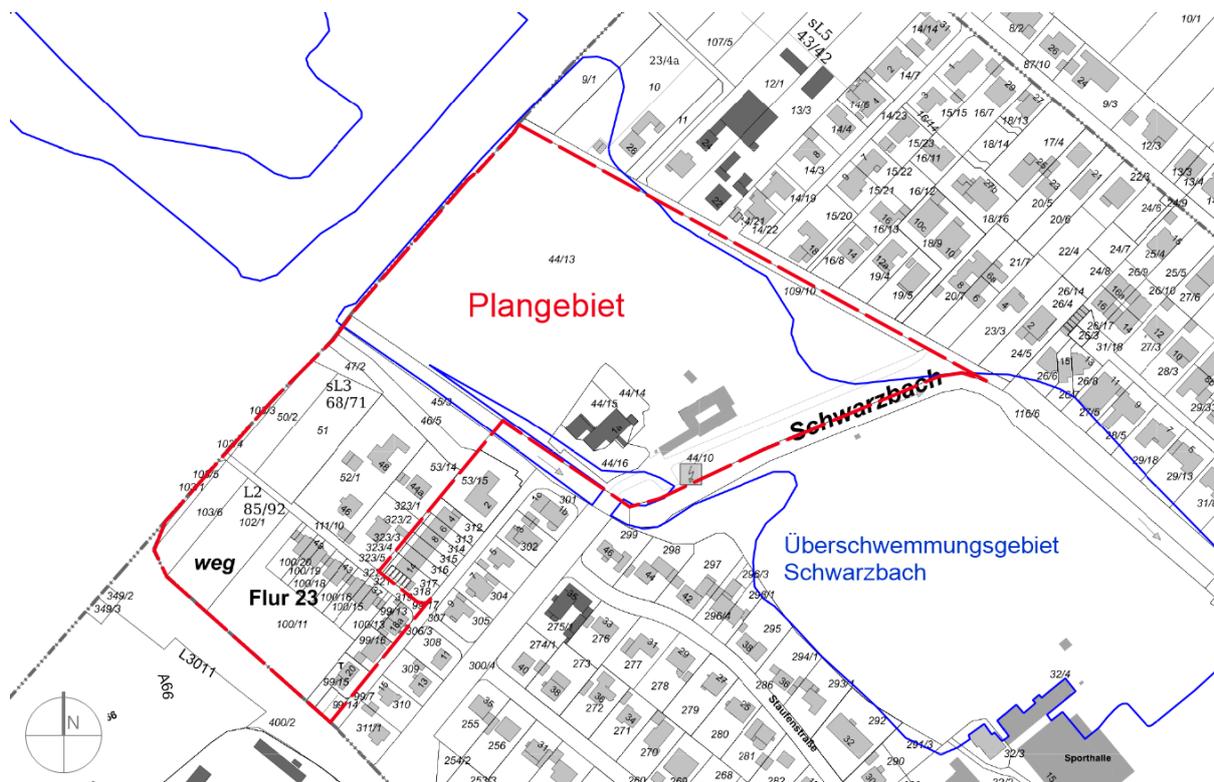
Quelle: Magistrat der Stadt Hattersheim am Main

3.3 Fachplanungen und Fachbelange

Wasserwirtschaftliche Belange

Teilbereiche des Bebauungsplangebietes befinden sich im Überschwemmungsgebiet des Schwarzbaches (siehe Abbildung 5, ca. 3,6 ha = 53 % des Geltungsbereichs). In Überschwemmungsgebieten sind die Vorschriften des § 32 WHG und § 14 HWG umzusetzen. Danach ist die Ausweisung neuer Baugebiete in den betroffenen Gebieten nicht zulässig.

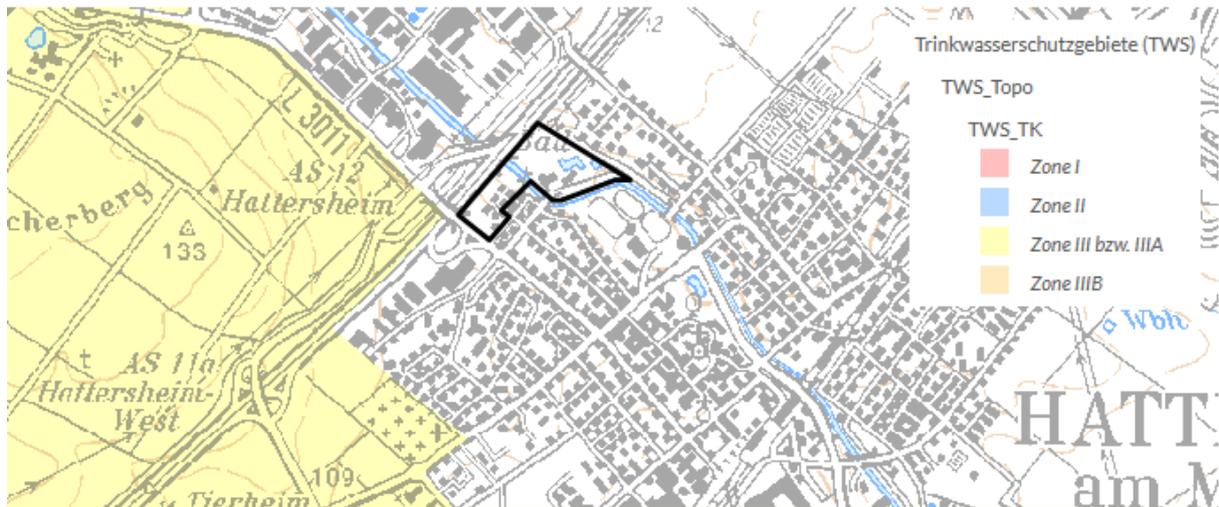
Abbildung 5: Überschwemmungsgebiet Schwarzbach (rot = Geltungsbereich)



Quelle: Magistrat der Stadt Hattersheim am Main

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb des Trinkwasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlagen „Pumpwerk Hattersheim I mit Zusatzanlage Hattersheim II“ der Hessenwasser GmbH (siehe Abbildung 6).

Abbildung 6: Auszug aus dem Geoportal des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (schwarz = Geltungsbereich)



Quelle: Geoportal des HLNUG Hessen; Trinkwasserschutzgebiet Hattersheim I und II (aufgerufen unter: <http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>, 04.01.2021)

Denkmalschutz und Archäologie

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Altlasten / Altablagerungen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4 PLANERISCHES KONZEPT

4.1 Planerisches Konzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bestehenden Nutzungen gesichert, einer städtebaulichen Ordnung, Steuerung bzw. Entwicklung zugeführt sowie ein dem Ortsbild angepasster Abschluss des Siedlungskörpers dauerhaft sichergestellt werden. Darüber hinaus soll durch den vorliegenden Bebauungsplan die Abgrenzung des Innenbereichs zum angrenzenden Außenbereich verbindlich definiert werden.

Die Festsetzungen berücksichtigen die im Rahmen von Ortsbegehungen vorgefundenen und bestehenden Nutzung- und Bebauungsstrukturen sowie die städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Hattersheim am Main. Um das charakteristische Gesamtbild des Baugebietes zu erhalten und behutsam weiterentwickeln zu können orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung an der vorhandenen Bestands- und Umgebungsbebauung.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans beschränkt sich zunächst auf die Festsetzungen in der Planzeichnung.

- Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet
- Festsetzung als Verkehrsfläche
- Festsetzung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Parken, Rad- und Fußweg)
- Festsetzung als Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung (Schwimmbad, Gartenland)
- Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Festsetzung von Baufenstern

Entsprechend der Darstellung des Regionalen Flächennutzungsplans und unter Berücksichtigung der Ortsrandlage sowie in Anlehnung an die Umgebungsbebauung wird das im Südwesten des Geltungsbereichs liegende Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Durch die Ausweisung von großzügigen Baufenstern wird eine behutsame Nachverdichtung unter Beachtung des Bestandes vorbereitet. Nutzungen und bauliche Anlagen mit Genehmigung genießen unabhängig davon Bestandsschutz.

Eine weitere Siedlungsflächenausweisung im Außenbereich wird gemäß dem Grundsatz „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ (§ 1a BauGB) und vor dem Hintergrund des „Abstandsgebotes“ von 400 Metern zu rechtlich gesicherten Trassen von Höchstspannungsfreileitungen des Landesentwicklungsplanes Hessen (vgl. Kapitel 3.1) vermieden.

Zur Sicherung der Grün- und Freiflächenattraktivität werden die außerhalb des Baulands liegenden Ortsrandeingrünungs- und Streuobstwiesenflächen im Südwesten planungsrechtlich erfasst und im Bestand gesichert. Mit der Festsetzung als „private Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ sowie der Festsetzung als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ werden die in diesem Bereich vorhandenen Grünstrukturen aus Gründen des Landschaftsschutzes und mit

Blick auf das Erholungsbedürfnis der Bevölkerung erhalten. Weiterhin wird der Übergang von privaten Wohnbauflächen zur freien Flur hergestellt und eine eindeutige Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich vorgenommen. Beabsichtigt ist die Erhaltung der landschaftsprägenden Ortsrandsituation in Form von artenreichen Flächen, die eine ökologische Bereicherung darstellen und sich positiv auf das Kleinklima auswirken.

Darüber hinaus wird die im Norden liegende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schwimmbad“ festgesetzt. Hierdurch wird der Bereich für die Allgemeinheit zur Erholung- und Freizeitgestaltung gesichert. Innerhalb dieser Grünfläche befinden sich, für den Betrieb des Schwimmbades erforderliche, bauliche Anlagen. Für die Zukunft soll sichergestellt werden, dass bauliche Erweiterungen unter Wahrung des Gebietscharakters gewährleistet werden können.

Die weitere Ausgestaltung des planerischen Konzeptes und die Ergänzung planungsrechtlicher Festsetzungen wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Gemeindestraßen „Bergstraße“ und den „Ladislaus-Winterstein-Ring“. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden die bestehenden Straßenverkehrsflächen erfasst und als solche festgesetzt. Auch selbstständig geführte Fuß- und Radwege kommen gemäß ihrer Zweckbestimmung zur Ausweisung. Bestehende öffentliche Parkflächen werden entsprechend gekennzeichnet.

4.3 Ver- und Entsorgung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5 PLANUNGS- UND STANDORTALTERNATIVEN

Ziel des Bebauungsplanes ist die bauplanungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzungen im Plangebiet, die Zuführung einer städtebaulichen Ordnung, Steuerung bzw. Entwicklung, der Erhalt der Wohn- und Freiflächenqualität und des orts- und landschaftsbildprägenden Gesamtbildes sowie die Schaffung einer eindeutigen Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich. Aufgrund dieser Zielstellung ist die Prüfung von Planungs- und Standortalternativen unerheblich. Denn aufgrund der angrenzenden, stark befahrenen, Landesstraße L3011 („Hofheimer Straße“) sowie der Nähe zur Bundesautobahn BAB 66 und der parallel dazu verlaufenden Höchstspannungsfreileitung kommt eine Ausweisung neuer Wohnbauflächen nicht in Betracht. Die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen kommen aufgrund des angrenzend bestehenden Wohngebietes nicht in Betracht. Zielsetzung des

städtebaulichen Konzeptes ist zudem die Sicherung und der Erhalt der bestehenden, zusammenhängenden Grünflächen und die Weiterentwicklung des Landschaftsbildes. Auch dies spricht gegen eine weitere Siedlungsflächenausweisung und anderweitige Nutzungsalternativen.

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7 NATURSCHUTZRECHTLICHE FLÄCHENKOMPENSATION

Die genaue Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird im Rahmen der detaillierteren Entwurfsbearbeitung vorgenommen.

8 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) in seiner aktuellen Fassung vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht wird gemäß § 2a BauGB im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplangentwurfs unter Berücksichtigung der Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in Bezug auf die ausstehende Umweltprüfung erstellt.

9 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

9.1 Städtebauliche Auswirkungen

Eine weitergehende Entwicklung von Wohnbauflächen wird nicht erfolgen, lediglich im Bestand entsteht Potential zur Nachverdichtung. Die im Plangebiet bestehenden Grünstrukturen werden als Grünflächen gesichert.

Aufgrund der Beschränkung von neuen baulichen Entwicklungen auf den Bestand und die Nutzung vorhandener Verkehrsflächen sind Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnnut-

zung nicht zu erwarten. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wurde bei der Planung berücksichtigt.

9.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Das Plangebiet ist durch den Stich der Bergstraße, den Ladislaus-Winterstein-Ring sowie die bestehenden Fuß- und Radwege sowohl für den KFZ- als auch den Fuß- und Radverkehr ausreichend erschlossen. Von erheblichen Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnnutzungen ist nicht auszugehen.

9.3 Bodenordnung

Zur Realisierung des Bebauungsplans ist keine Bodenordnung in Form einer Umlegung erforderlich.

Verfasser:

Renée Hoffmann

(Magistrat der Stadt Hattersheim am Main
Sarceller Straße 1
65795 Hattersheim am Main)

Hattersheim am Main, den 03.02.2021/ Ho