

Stadtteil Hattersheim

**Bebauungsplan Nr. N117
„Freizeitplatz am Schwarzbachuferweg“**

**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: 03.02.2021 / HE

INHALTSÜBERISCHT

1. Planungsanlass, Ziele der Planung, Verfahren	3
1.1. Planungsanlass / Planungserfordernis.....	3
1.2. Ziele und Zwecke der Planung.....	3
1.3. Verfahren.....	3
2. Rahmenbedingungen.....	4
2.1. Räumliche Lage.....	4
2.2. Geltungsbereich	5
2.3. Bestandssituation.....	6
3. Planungsrechtliche Situation.....	7
3.1. Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	7
3.2. Landschaftsplan.....	8
3.3. Bebauungsplan	9
3.4. Städtebauliches Konzept.....	10
3.5. Situationsanalyse.....	11
4. Planerisches Konzept und Festsetzungen im Bebauungsplan	12
4.1. Nutzung.....	12
4.2. Bebauung.....	12
4.3. Erschließung.....	12
4.4. Denkmalschutz und Archäologie.....	12
4.5. Wasserwirtschaftliche Belange.....	12
4.6. Altlasten/ Altablagerungen	12
4.7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	13

1. PLANUNGSANLASS, ZIELE DER PLANUNG, VERFAHREN

1.1. Planungsanlass / Planungserfordernis

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. N117 „Freizeitplatz am Schwarzbachuferweg“ ist die neu geschaffene Situation durch die Entwicklung des Baugebietes „An der Ölmühle“ und die in diesem Zuge geschaffene neue Brücke über den Schwarzbach. Durch diese ist eine neue Vernetzung vom Schwarzbachuferweg und der verlängerten Wasserwerkschaussee entstanden, die beide Teil der Regionalpark Rundroute, sowie der Route der Industriekultur Rhein-Main sind. Durch diese Brücke entsteht somit ein neuer Knotenpunkt überregionaler Freizeitwegeachsen, dessen Umfeld unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes städtebaulich und funktional aufgewertet werden soll.

1.2. Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N117 „Freizeitplatz am Schwarzbachuferweg“ soll der Rückbau der im Plangebiet bestehenden Gebäudestrukturen und die dauerhafte Freihaltung von Bebauung sichergestellt werden. Gleichzeitig soll die so entstehende Freifläche für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung umgewidmet werden.

1.3. Verfahren

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

2. RAHMENBEDINGUNGEN

2.1. Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich in städtischer Randlage im Stadtteil Hattersheim. Im Westen grenzt das Gebiet an den Schwarzbach und das ans andere Schwarzbachufer angrenzende Baugebiet „An der Ölmühle“. Im Osten wird das Gebiet von einer aktiv genutzten Kleingartenanlage eingefasst.

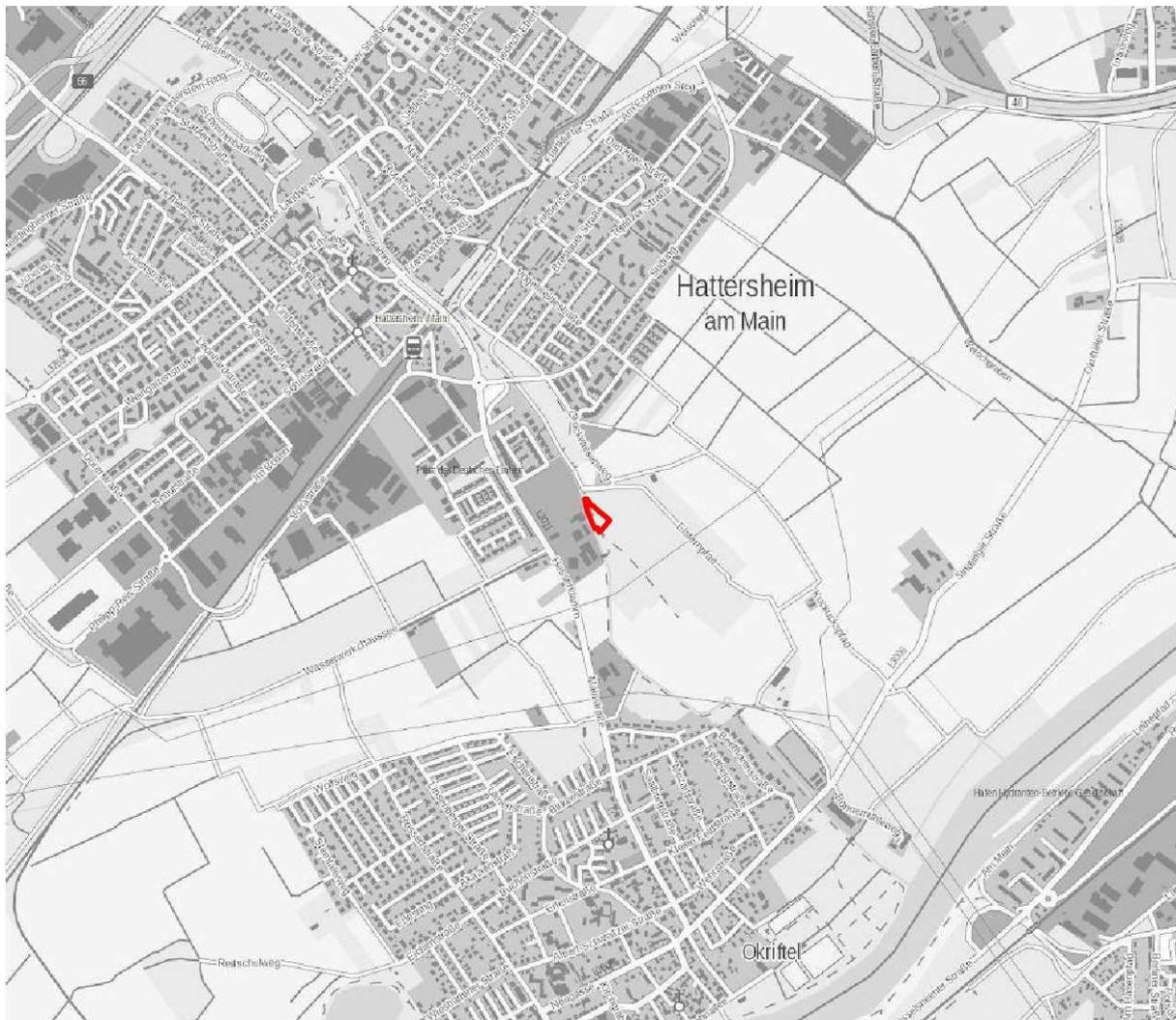


Abb. 1: Räumliche Lage des Planungsgebiets, Auszug aus dem Liegenschaftsplan (Gaja Matrix)

2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bauungsplans Nr. N117 „Freizeitplatz am Schwarzbachuferweg“ umfasst eine Fläche von ca. 0,25 ha. Er liegt in der Gemarkung Hattersheim in der Flur 6. Er umfasst die in nachfolgender Karte abgegrenzten Flurstücke Nr. 30/1, 30/2, 31/3, 31/4, 31/5, 31/6, 31/7, 31/8 im Ganzen und 39/2 tlw.:

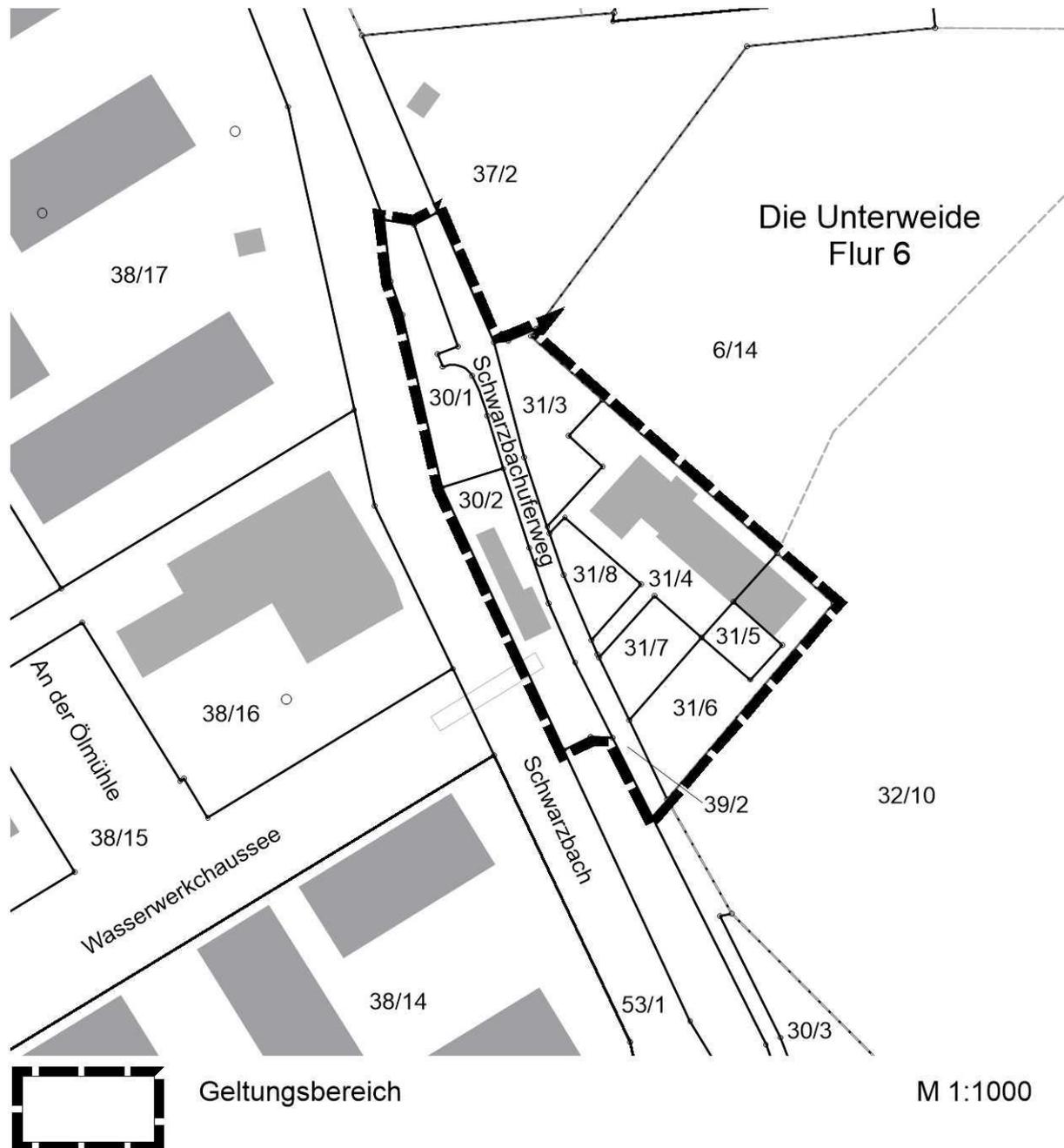


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. N117, Auszug aus dem Liegenschaftsplan (ALCIS)

2.3. Bestandssituation

An der westlichen Plangebietsgrenze verlaufen der Schwarzbach sowie der Schwarzbachuferweg, die das Gebiet erschließen und insbesondere im Kreuzungsbereich zur neu entstandenen Brücke über den Schwarzbach eine Knotenpunktsituation bilden. Weiterhin ist das Umfeld durch die Ruine des ehemaligen Gastronomiebetriebs geprägt. Das aktiv genutzte Vereinshaus des Kleingartenvereins schließt an die Ruine an. Es befinden sich mehrere erhaltenswerte Gehölze im Plangebiet, zwei besonders große Acer platanoides (Spitzahorn) stehen auf der Fläche neben dem Vereinshaus und sind als Raumbildner und Schattenspender von besonderem Wert.



Abb. 3: Bestandssituation, Luftbild (Google 01.12.2020)

3. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1. Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010, bekannt gemacht am 17. Oktober 2011, weist im Gebiet nachfolgende Ziele und Grundsätze sowie Flächennutzungen aus, aus denen die Planung grundsätzlich zu entwickeln ist bzw. die bei der Planung zu berücksichtigen sind.

1. „Grünfläche – Wohnungsferne Gärten“
2. „Vorranggebiet für Regionalparkkorridor“
3. „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“?
4. „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“
5. „Überschwemmungsgebiet (nachrichtlich übernommen/vermerkt)“

aus.

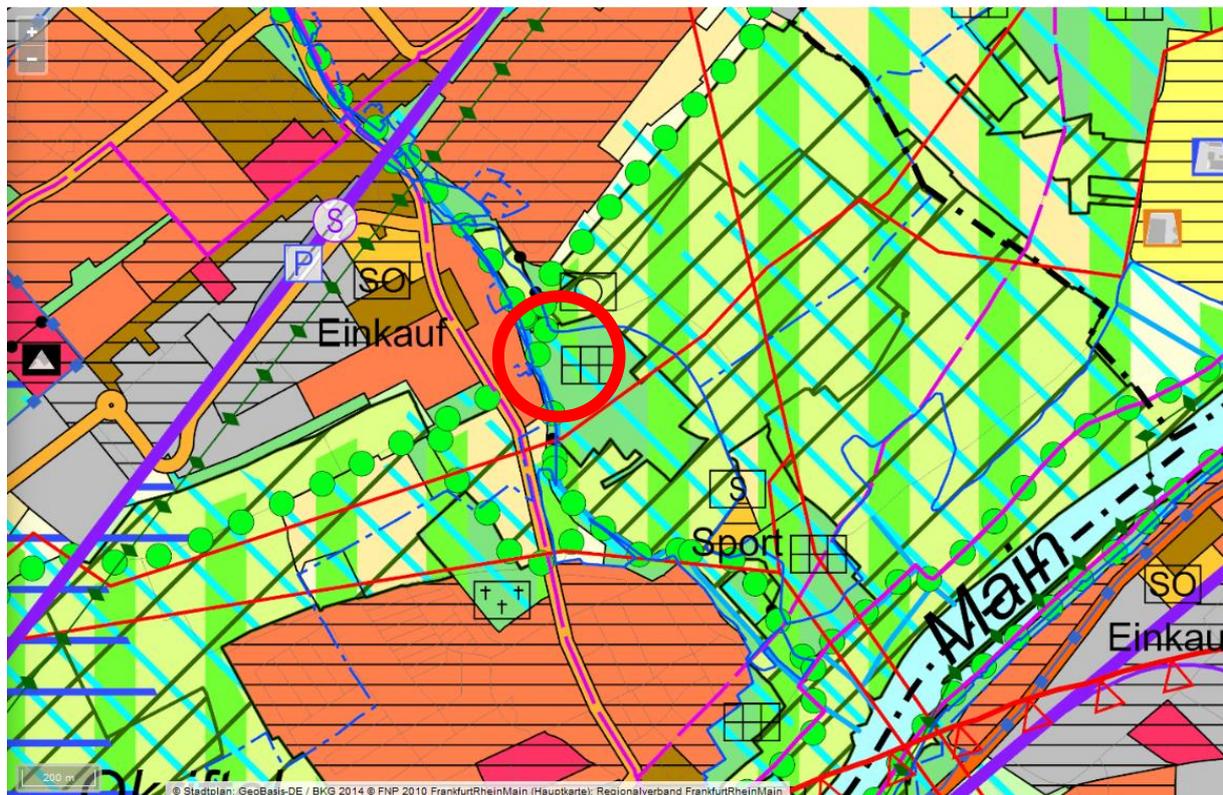


Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

([https://mapview.region-](https://mapview.regionfrankfurt.de/maps4.7.2/resources/apps/RegioMap/index.html?lang=de&stateId=8ce54574)

[frankfurt.de/maps4.7.2/resources/apps/RegioMap/index.html?lang=de&stateId=8ce54574,](https://mapview.regionfrankfurt.de/maps4.7.2/resources/apps/RegioMap/index.html?lang=de&stateId=8ce54574)

zuletzt aufgerufen 03.02.2021)

3.2. Landschaftsplan

Laut dem Landschaftsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main (Stand: 13.12.2000) liegt das Plangebiet in einer Fläche für „Wohnungsferne Gärten“. Das Gebiet selbst wird in seiner Nutzung jedoch noch einmal durch eine Trennlinie als öffentliche Parkanlage oder sonstige öffentliche Grünanlage markiert.

Durch das Plangebiet verläuft der Regionalparkkorridor, bei dem es sich um eine „Landschaftsplanfestsetzung“.

Übergeordnet zur konkreten Zweckbestimmung liegt das Planungsgebiet in einer Fläche, die aus klimatischen Gründen freizuhalten ist.

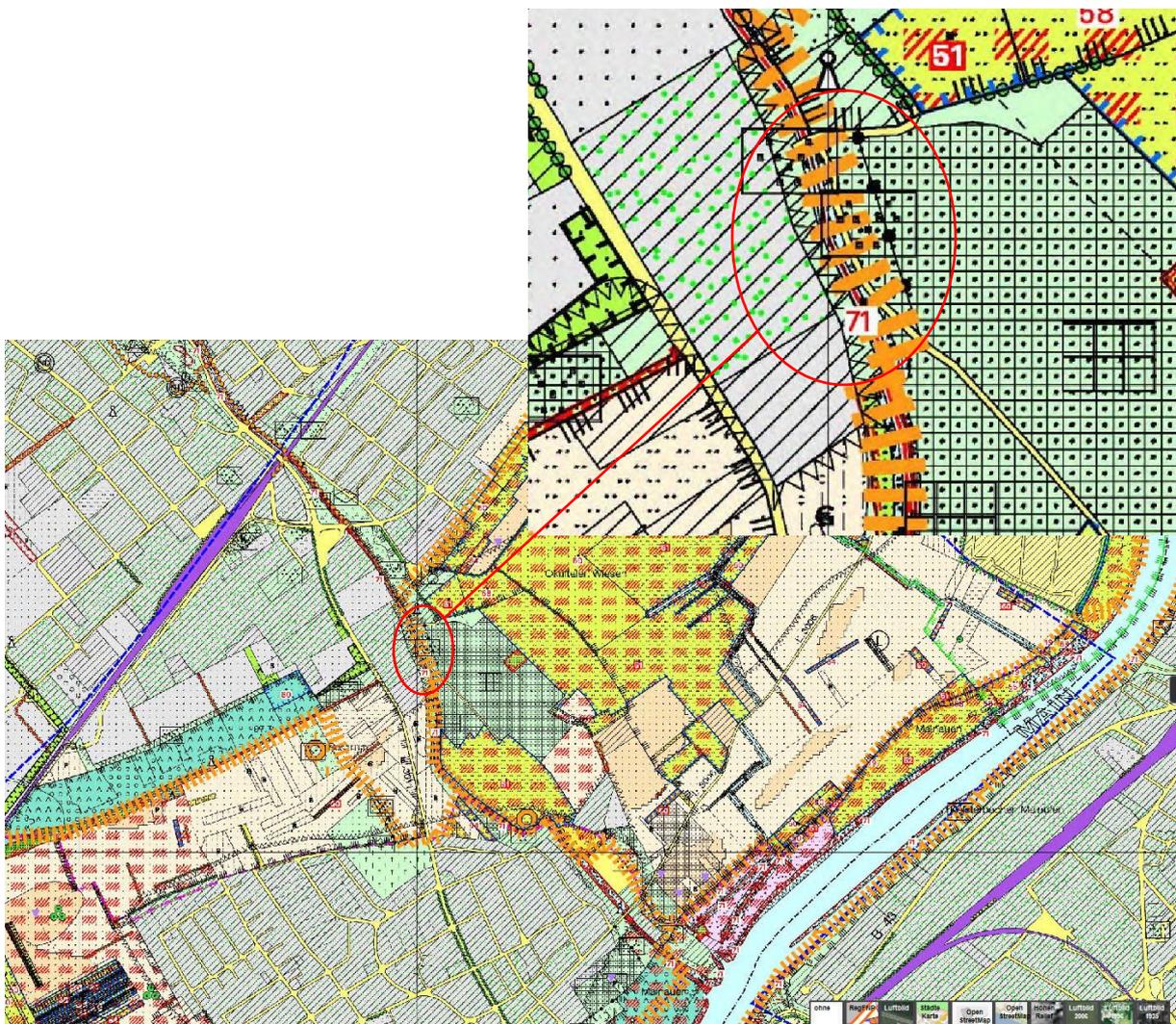


Abb. 5: Auszug aus der Landschaftsplan Entwicklungskarte 2001 (<https://mapview.region-frankfurt.de/maps4.7.2/resources/apps/RegioMap/index.html?lang=de&statelid=8ce54574>, zuletzt aufgerufen 03.02.2021)

3.3. Bebauungsplan

Das Plangebiet ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. N38 „Kleingartenanlage Hattersheim“ erfasst. In diesem Bebauungsplan wird das Plangebiet nicht einheitlich festgesetzt, sondern setzt sich im Plangebietsbereich aus den folgenden Flächen zusammen:

1. „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „Radweg“ und „Fußweg“
2. „Öffentliche Grünflächen“
3. „Nichtüberbaubare Flächen“
4. „Flächen für Versorgungsanlagen“ mit der „Zweckbestimmung Wasser“
5. „Mischgebiet (Schank- und Speisewirtschaft)“

Im Westen grenzt das Plangebiet an eine Wasserfläche, dem Schwarzbach und im Osten an die Dauerkleingärten vom Kleingartenverein Hattersheim. Nördlich grenzt eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parken“ an das Plangebiet.

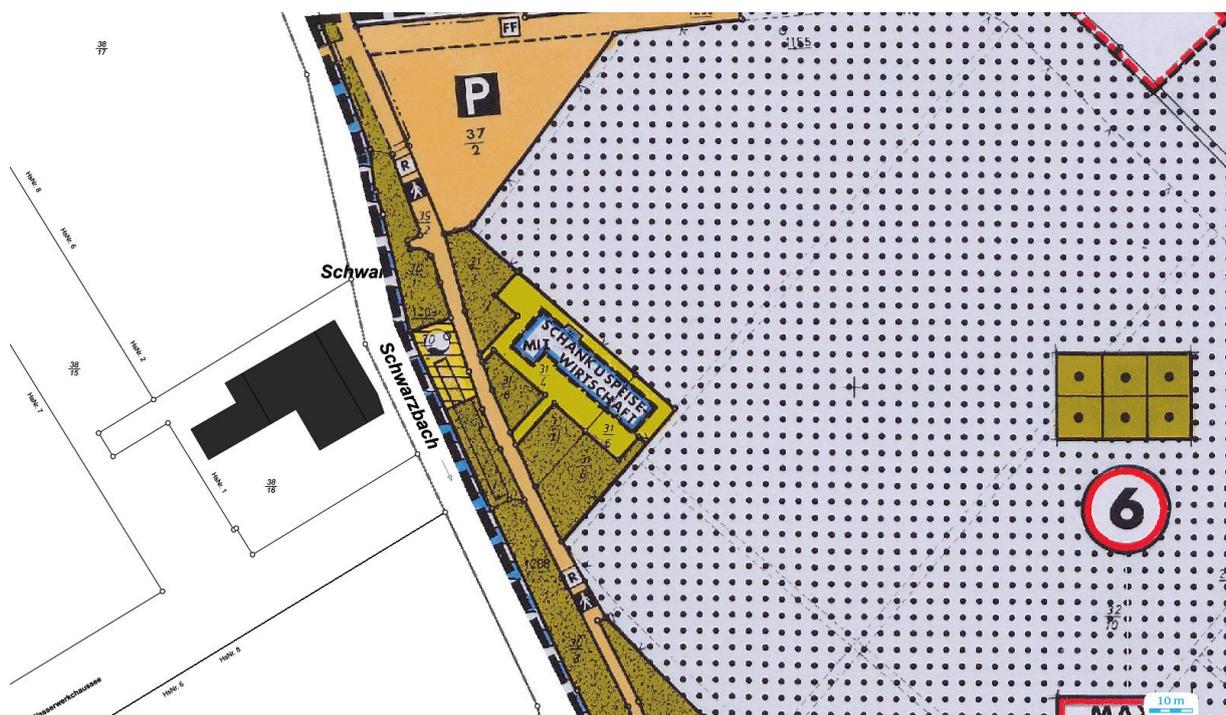


Abb. 6: Auszug aus dem Bebauungsplan N 38 „Kleingartenanlage Hattersheim“

Der Bebauungsplan Nr. N117 „Freizeitplatz am Schwarzbachuferweg“ ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. N38 „Kleingartenanlage Hattersheim“ in allen seinen Festsetzungen.

3.4. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet liegt im 2007 beschlossenen städtebaulichen Konzept „Hattersheim Süd“. Teil dieses Konzepts ist es, die Verbindung der Wasserwerkchaussee durch das Gebiet der Ölmühle mit dem Schwarzbachuferweg herzustellen.

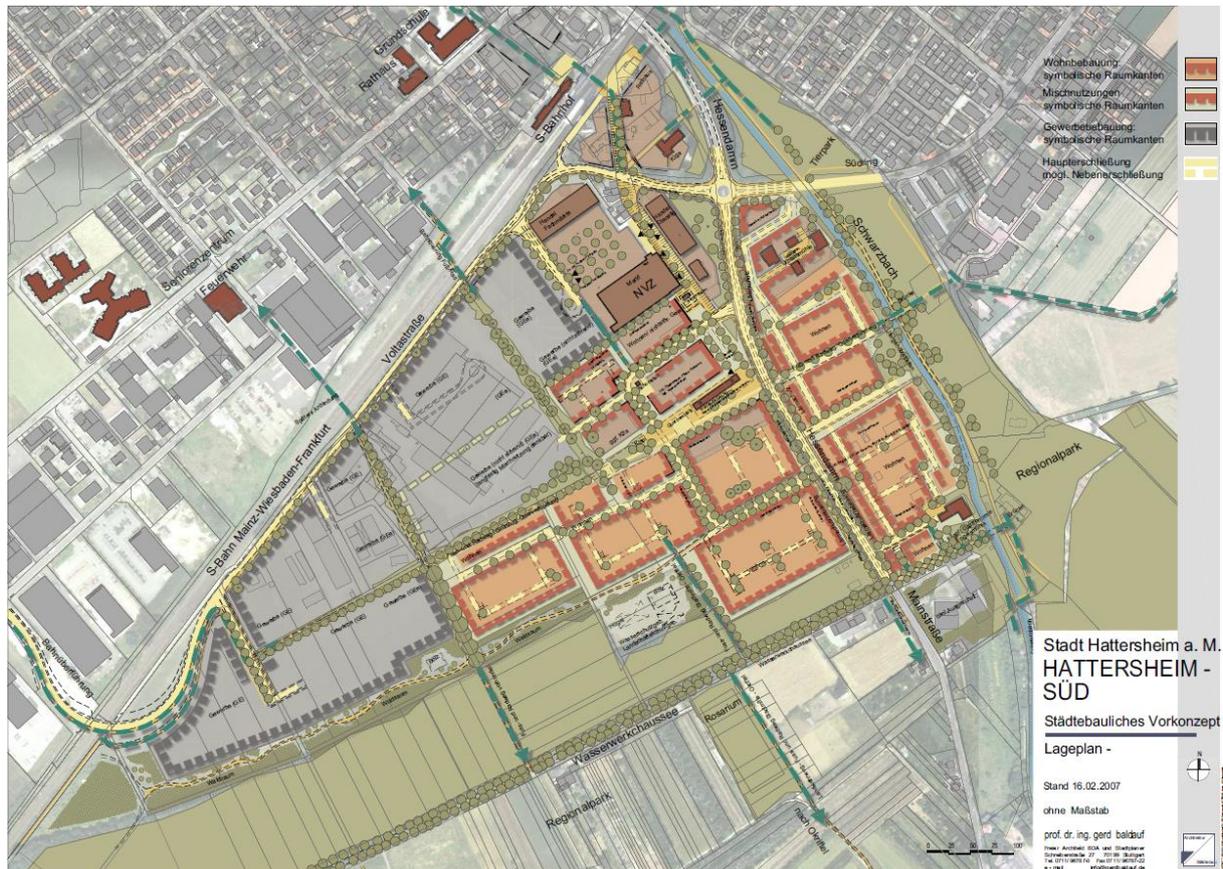


Abb. 7: Städtebauliches Vorkonzept für Hattersheim von 2007

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. N109 „An der Ölmühle“, war die Verbindung der beiden Fuß- und Radwegrouten über die Wasserwerkchaussee und den Schwarzbachuferweg eines der Ziele, um einen Kultur- und Freizeitpunkt zu schaffen.

3.5. Situationsanalyse

Beim Plangebiet handelt es sich um einen Teil der Kleingartensiedlung in südöstlicher Siedlungsrandlage des Stadtteils Hattersheim. In diesem Teil der Kleingartensiedlung befinden sich das Vereinshaus und die gemeinschaftliche Wasserversorgung, sowie einige Lagerräume des Kleingärtnervereins Hattersheim e.V.. Zudem steht noch ein Abbruchhaus - eine ausgebrannte Gaststätte/Speisewirtschaft, die auf diesem Gelände betrieben wurde – innerhalb des Plangebiets.

Im Westen besteht die Grenze des Gebiets fast vollständig aus Uferrandstreifen des Schwarzbaches, der hier von Nord nach Süd in einem begradigten Bachbett verläuft. Dieses ist vegetativ geprägt durch große Gehölze (Hasel, Eschen) und Ruderalvegetation. Von den angrenzenden Kleingärten ist das Plangebiet durch verschiedene Hecken getrennt. Am nördlichen und südlichen Ende verengt sich das Gebiet und besteht im Wesentlichen nur aus dem Schwarzbachuferweg mit Grünstreifen. Nördlich vom Plangebiet schließt ein öffentlich zugänglicher Parkplatz an.

Ein Großteil der Fläche des Plangebiet ist Wiese, die durch die vorangegangenen Bauarbeiten an der Brücke und der temporären Verlegung des Schwarzbachuferweges, in mehr oder weniger schlechtem Pflegezustand ist. Ein Großteil des Flurstücks 31/4 ist von Bauschutt bedeckt oder den Resten der Brandruine.

Es führt von Nord nach Süd ein, in beide Richtungen erschlossener Fuß- und Radweg, der Teil der „Regionalpark Rundroute“ und des „Schwarzbach Planetenweges“ ist. Zudem ist der Weg für Fußgänger und Radfahrer eine direkte Verbindung des Ortsteils Hattersheim mit dem Ortsteil Okriftel und dem Mainufer sowie dem dort verlaufenden überregional bedeutsamen „MainRadweg“. Über den Schwarzbach führt eine Fußgängerbrücke die zur ehemaligen Ölmühle und zur Wasserwerkchaussee führt, die beide Stationen der „Route der Industriekultur Rhein-Main“ sind.

4. PLANERISCHES KONZEPT UND FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

Um das Potential als zukünftiger Knotenpunkt verschiedener Freizeitrouten und Freizeitort voll auszunutzen, soll das Kernstück des Gebiets eine multifunktionale Freizeitfläche werden. Diese soll sich nördlich vom Vereinshaus der Kleingartensiedlung auf dem ehemaligen Standort der Gaststätte und dem Bereich davor befinden.

Die Gehölze in dem Gebiet sollen erhalten bleiben, da sie entscheidend zur Aufenthaltsqualität des Ortes beitragen.

Die Vorhandenen Gebäude der Kleingartensiedlung, das sind das Vereinshaus und das Versorgungsgebäude, sollen in das Konzept des Bebauungsplanes integriert werden und weiter in ihrer Funktion und Nutzung erhalten bleiben. Die bauliche Nutzung der Fläche soll zu Gunsten des Hochwasserschutzes und der Freizeitnutzung deutlich reduziert werden.

4.1. Nutzung

Wird im Verfahren ergänzt.

4.2. Bebauung

Wird im Verfahren ergänzt.

4.3. Erschließung

Wird im Verfahren ergänzt.

4.4. Denkmalschutz und Archäologie

Wird im Verfahren ergänzt.

4.5. Wasserwirtschaftliche Belange

Wird im Verfahren ergänzt.

4.6. Altlasten/ Altablagerungen

Wird im Verfahren ergänzt.

4.7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Wird im Verfahren ergänzt.