



Stadtteil Hattersheim

**Bebauungsplan Nr. N118
„Bahnhofsumfeld Hattersheim“**

**BEGRÜNDUNG
GEM. § 9 (8) BAUGB**

VORENTWURF

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

Planungsstand: 03.02.2021 / Mo

Inhaltübersicht

1	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	3
1.1	Anlass und Ziel der Planung, Erfordernis der Planaufstellung	3
1.1.1	Verfahren	3
1.1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Planungsrechtliche Situation	5
1.2.1	Regionaler Flächennutzungsplan	5
1.2.2	Bebauungsplan	6
1.2.3	Landschaftsplan	7
1.3	Situationsanalyse	8
1.4	Planerisches Konzept	9
1.5	Erschließung	9
1.6	Ver- und Entsorgung	9
1.7	Denkmalschutz und Archäologie	9
1.8	Wasserwirtschaftliche Belange	10
1.9	Lärmschutz/ Schalltechnische Untersuchung	10
1.10	Altlasten/ Altablagerungen	10
1.11	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
1.11.1	Art der baulichen Nutzung	10
1.12	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
2	Eingriffs-/ Ausgleich	10
3	Umweltverträglichkeitsprüfung	10
4	Städtebauliche Kennzahlen	10
4.1	Wesentliche Auswirkungen der Planung	11
4.2	Bodenordnung	11
5	Umweltbericht	11

1 WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1.1 Anlass und Ziel der Planung, Erfordernis der Planaufstellung

Aufgrund von Veränderungen im Bahnbetrieb sind am Bahnhof Hattersheim die nördlich der Gleistrasse gelegenen Abstell- und Rangiergleise seit geraumer Zeit entbehrlich geworden und bereits seit vielen Jahren zurückgebaut. Die seither bestehende Brachfläche stellt ein Flächenpotenzial in zentraler Ortslage dar und wird derzeit als gewerblicher Abstellplatz für Fahrzeuge genutzt. Die vorherrschende Zwischennutzung wird der Lage und dem Potenzial des Standortes städtebaulich und stadträumlich nicht gerecht. Gleiches gilt für den nördlich an diese Brachfläche angrenzenden Park&Ride-Parkplatz der ebenfalls aufgrund seiner Lage einer bedeutsameren Nutzung zugeführt werden könnte. Da zudem eine Machbarkeitsstudie den Anschluss einer barrierefreien Anbindung im Bereich der Verlängerung der das Plangebiet begrenzenden Rathausstraße vorsieht, ist die Erfordernis entstanden diesen zentralen, innerstädtischen Bereich einer städtebaulichen Entwicklung zuzuführen um erforderliche Trassen zu sichern und das gesamte Bahnhofsumfeld qualitativ und funktional aufzuwerten. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans soll daher die Innenentwicklung an diesem Standort vorangetrieben werden. Vorgesehen ist dabei ein Übergang vom Wohngebiet zum Gewerbe entsprechend der angrenzenden bestehenden Bebauung.

Die wesentlichen Ziele der Planung sind dabei:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein gemischt nutzbares Quartier.
- Schaffung eines attraktiven Entrées am Bahnhof Hattersheim und die Aufwertung des Bahnhofsumfeldes.
- Schaffung von Wohnraum in zentraler innerstädtischer Lage.
- Schaffung von Gewerbeflächen in direkter Nähe zum Bahnhof.
- Städtebauliche Integration der Innenentwicklung in die bestehenden Baustrukturen.
- Städtebaulich angepasste Innentwicklung unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes
- Städtebauliche und Planungsrechtliche Sicherung von Flächen für eine barrierefreie Anbindung des Bahnhofs Hattersheim

1.1.1 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im Vollverfahren gemäß § 2 BauGB durchgeführt. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange wird im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung dargestellt.

1.1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Hattersheim und liegt zentral in der Nähe des Bahnhofs. Begrenzt wird das Gebiet im Norden durch den Bahnhofplatz und die Rathausstraße. Im Osten durch die von Nordost nach Südwest verlaufende Bahntrasse. Die Bahntrasse begrenzt den Geltungsbereich ebenfalls im Süden. Im Westen schließt die Lindenstraße an. Umgrenzt wird das Plangebiet von vorhandener Wohnbebauung, dem Gewerbegebiet „Südlich der Schulstraße“ und der Bahntrasse.

Der Geltungsbereich des Bauungsplans Nr. N118 umfasst ein Plangebiet von ca. 12.000 m². Er liegt in der Gemarkung Hattersheim in der Flur 14 und umfasst folgende Parzellen: 112/1, zum Teil 139/4, 139/7, 139/8, 139/9, 139/10, 139/11, zum Teil 152/3 und zum Teil 154/6.



Abbildung 1: Stadtkarte mit Lage Plangebiet in Rot umrandet (Quelle: Geoportal Hattersheim¹)

¹ <https://hattersheim.gajamatrix.de/portalserver/#!/portal/hattersheim>

1.2 Planungsrechtliche Situation

1.2.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im derzeit gültigen Flächennutzungsplan „Regionaler Flächennutzungsplan 2010“, bekannt gegeben am 17. Oktober 2011, als Gewerbefläche und als Fläche für den Schienenverkehr P+R Platz dargestellt. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans entsprechen demnach nicht den Vorgaben des „Regionalen Flächennutzungsplans 2010“.

Ein Zielabweichungsverfahren mit landesplanerischer Anfrage an den RP und die Änderung des derzeit gültigen Flächennutzungsplans wird derzeit mit den übergeordneten Behörden abgestimmt.

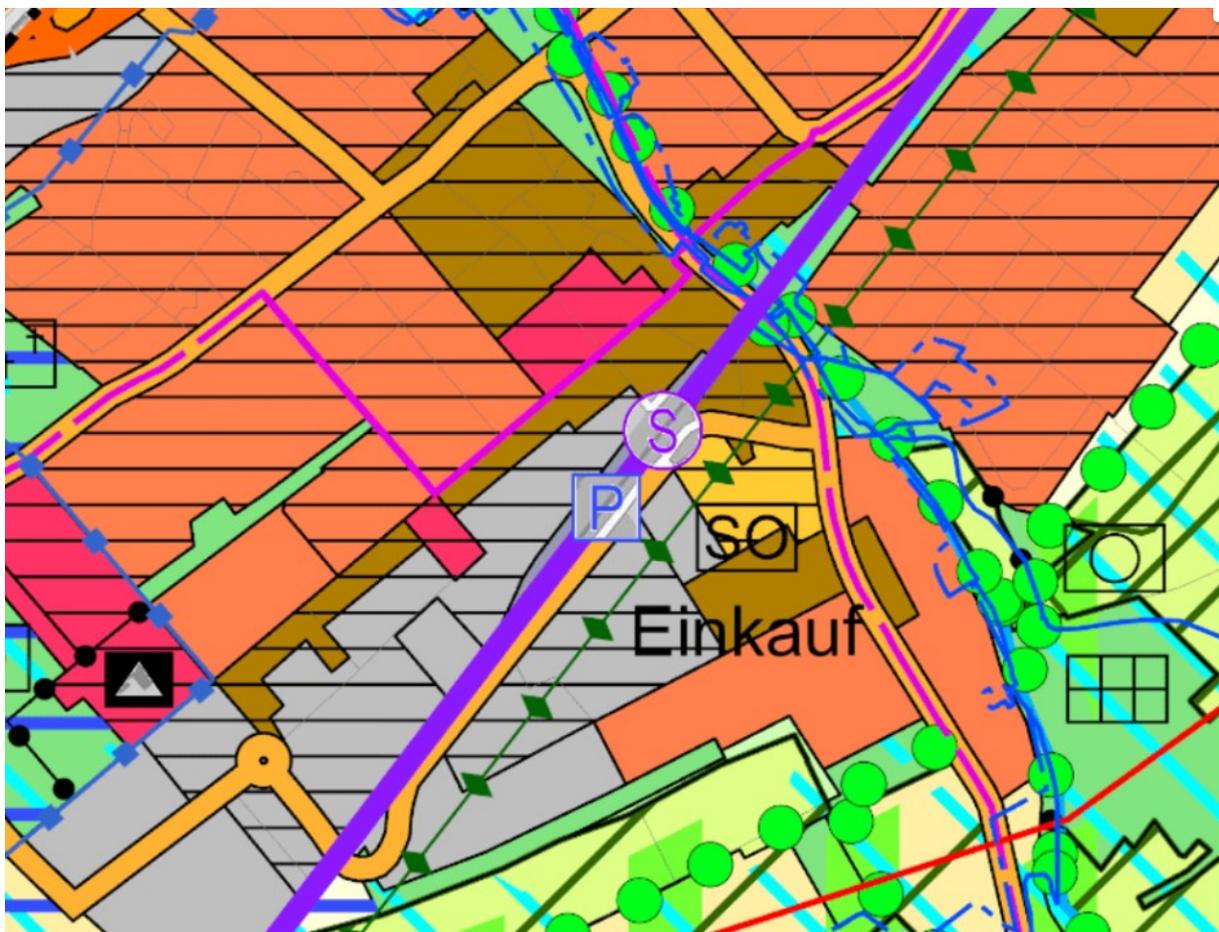


Abbildung 2: Auszug Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Quelle: Geoportal Hattersheim²)

² <https://hattersheim.gajamatrix.de/portalserver/#/portal/hattersheim>

1.2.2 Bebauungsplan

Für den größten Teil des Plangebietes bestehen die sich zum Teil überlagernden Bebauungspläne N05 „Südlich der Schulstraße“ und 08/24 „Südliche Schulstraße – Wiesbadener Straße“. Für die Flächen der brachgefallenen Bahntrasse (Flurstück 139/7 bis 139/11 und zum Teil 139/4) besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

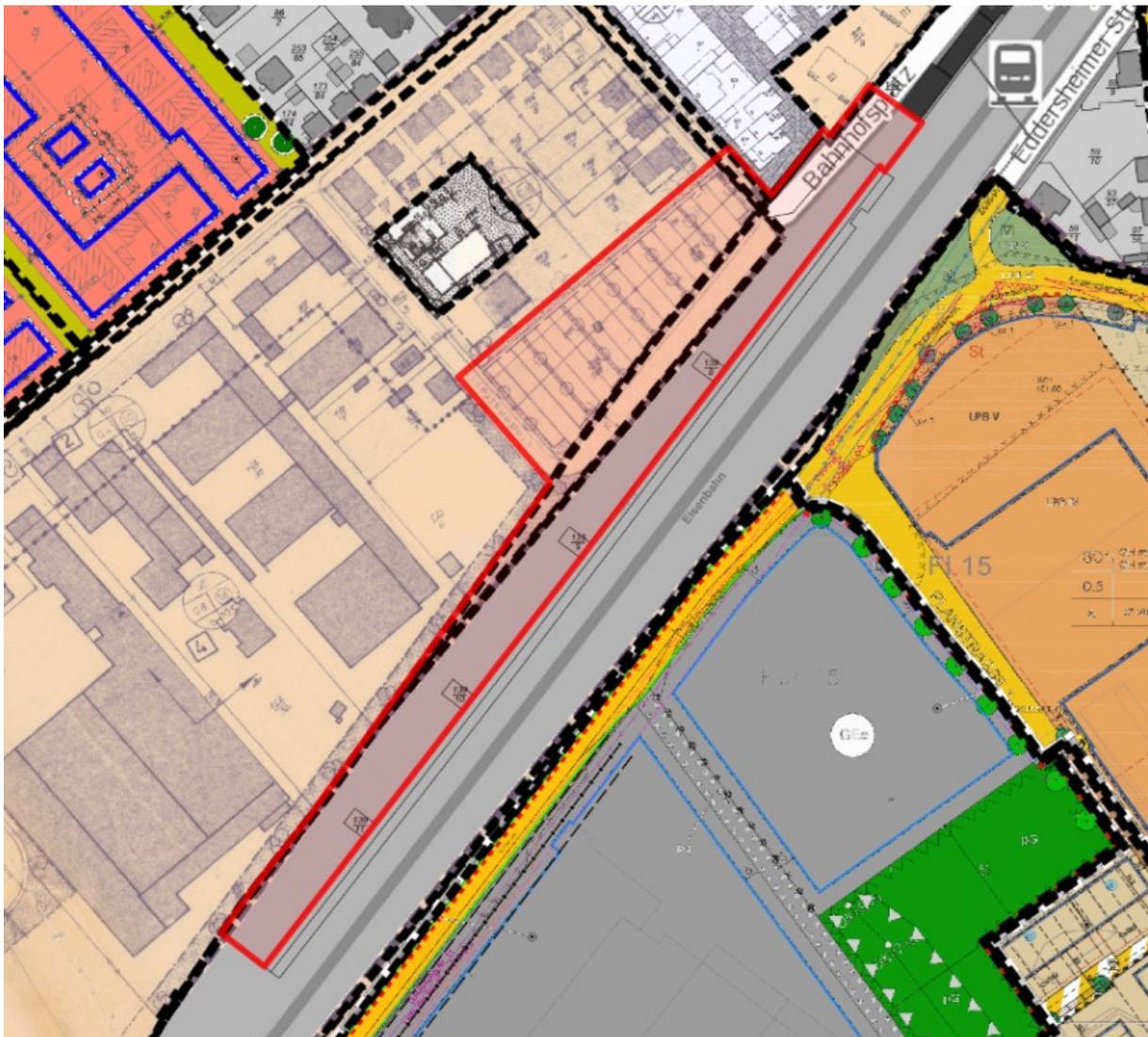


Abbildung 3: Bebauungspläne der Umgebung bzw. vorhandene Bebauungspläne mit Plangebiet (Quelle: Geoportal Hattersheim³)

³ <https://hattersheim.gajamatrix.de/portalserver/#!/portal/hattersheim>

1.2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Hattersheim (Erstellt vom Regionalverband FrankfurtRhein-Main) aus dem Jahr 2001 sieht für das Plangebiet folgende Maßnahmen in der Entwicklungskarte vor:

- Verkehrsfläche, einschließlich Lärmschutzanlagen (gelbe Fläche)
- Gleisanlage oder Bahngelände (lila Fläche)
- Landschaftsraumgrenze (blaue Linie)
- Baumreihe

Dem Ziel einer Baumreihe wird durch Festsetzung von Baumpflanzungen in den Stellplatzreihen nachgegangen.



Abbildung 4: Landschaftsplan der Stadt Hattersheim 2001 mit Plangebiet (Quelle: Landschaftsplan Region-Frankfurt ⁴)

⁴ <https://mapview.region-frankfurt.de/maps/resources/apps/regiomap/index.html?lang=de>

1.3 Situationsanalyse

Das Plangebiet wird derzeit zum größten Teil als Parkplatzfläche genutzt. Der Park und Ride Parkplatz befindet sich entlang der vorhandenen Wohnbebauung und liegt ca. 2 m über dem Niveau der Gleisanlage. Auf der Höhe der Gleisanlage befindet sich eine ebene Fläche die zum Teil zum gewerblichen Abstellen von PKW genutzt wird. Der Höhenunterschied wird durch eine bis zu 7 m breite begrünte Böschung ausgeglichen.



Abbildung 5: Luftbild mit Plangebiet (Quelle: Geoportal Hattersheim⁵)

⁵ <https://hattersheim.gajamatrix.de/portalserver/#/portal/hattersheim>

1.4 Planerisches Konzept

Der Bebauungsplan basiert auf einem erstellten städtebaulichen Konzept. Das Konzept bildet, inklusive der Fachgutachten, den Rahmen für den vorliegenden Bebauungsplan.

Städtebaulicher Auftakt des Quartiers in zentraler, stadtbildprägender Lage soll ein Hochpunkt werden, der von der Bahn aus gesehen den Auftakt ins Quartier und der Stadt Hattersheim darstellt und gleichzeitig der zentralen Lage am Bahnhof gerecht wird um Spielräume für die Entwicklung eines innovativen und nachhaltigen Quartiers zu ermöglichen.

Zudem soll durch die Planung ein städtebaulich angemessener Übergang zwischen der angrenzenden Bestandswohnbebauung im Norden hergestellt werden.

Im Süden direkt an die Bahntrasse angrenzenden Teil des Plangebietes, soll eine Riegelbebauung zur Bahn hin Schallemissionen auf das geplante und bestehende Wohngebiet verringern. Der zentrale und somit immissionsgeschützte Bereich zwischen der Bebauung im Norden und der Riegelbebauung im Süden bildet einen grünen Innenhof als Zentrum des Quartiers.

Das Quartier selbst soll einen attraktiven Mix aus unterschiedlichen Wohnformen von der Eigentumswohnung, kleineren Apartments und familiengerechten „Townhäusern“ erhalten.

Im Übergang zum geplanten Innovationsquartier sollen im nordwestlichen Teil des Plangebietes Büroflächen entstehen die das Angebot hier zusätzlich erweitern sollen.

1.5 Erschließung

Die Anbindung des Gebietes erfolgt von Westen über die Lindenstraße und von Osten über die Rathausstraße. In ca. 1,5 km Entfernung befindet sich im Norden die A66. In direkter Nähe befindet sich der Bahnhof von Hattersheim. Dort hält die S1 auf der Strecke zwischen Rödermark, Frankfurt und Wiesbaden.

Als innere Erschließung ist es geplant die bestehende Verbindung der Lindenstraße und Rathausstraße (Bahnhofplatz) zu erhalten. Ebenso die bestehende Verbindung von der Rathausstraße zum nördlich gelegenen Bahnhofplatz.

1.6 Ver- und Entsorgung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

1.7 Denkmalschutz und Archäologie

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

1.8 Wasserwirtschaftliche Belange

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des geänderten Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Pumpwerk Hattersheim I mit Zusatzanlage Hattersheim II“ der Hessenwasser GmbH.

1.9 Lärmschutz/ Schalltechnische Untersuchung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

1.10 Altlasten/ Altablagerungen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

1.11 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.11.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angrenzenden Bebauung und den durch die angrenzenden Bebauungspläne festgesetzten Nutzungen, wird Allgemeines Wohngebiet und Gewerbegebiet festgesetzt. Zusätzlich wird in Bahnnähe ein Urbanes Gebiet festgesetzt.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

1.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

2 EINGRIFFS-/ AUSGLEICH

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

3 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

4 STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

Flächenart	Teilflächen	Gesamtflächen	Anteil in %
allgemeines Wohngebiet		x m ²	x%
Grünfläche		x m ²	x%
öffentlich	x m ²		
privat	x m ²		
Verkehrsfläche		x m ²	x%
öffentlich	x m ²		
privat	x m ²		
Summe		x m ²	100%

4.1 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

4.2 Bodenordnung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

5 UMWELTBERICHT

Umweltbericht gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan N118 „Bahnhofsumfeld Hattersheim“

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

Verfasser:

plan°D
Planungsteam Desor
Hagenstr. 27
65205 Wiesbaden

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

Hattersheim am Main, den 03.02.2021 plan°D / th