

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

**Drucksache Nr. 808/0033/REF5/XI**

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

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. N118 „Bahnhofsumfeld Hattersheim“  
hier:**

- 1. Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N118 „Bahnhofsumfeld Hattersheim“ gemäß § 2 (1) BauGB**
- 2. Beschluss über die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB, sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2 (2) BauGB**
- 3. Antrag auf Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010**
- 4. Antrag auf Abweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 gemäß § 6 (2) ROG i. V. m. § 8 (2) HLPG**

Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

- 1.) Für den aus dem beigefügten Plan ersichtlichen Geltungsbereich wird die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. N118 „Bahnhofsumfeld Hattersheim“ beschlossen.
- 2.) Im Bauleitplanverfahren Nr. N118 „Bahnhofsumfeld Hattersheim“ wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2 (2) BauGB durchgeführt.
- 3.) Die teilbereichsbezogene Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 (RPS/RegFNP 2010) für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. N118 „Bahnhofsumfeld Hattersheim“ wird beantragt.
- 4.) Für die Abweichung vom gültigen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß § 6 (2) ROG i. V. m. § 8 (2)

HLPG bei der oberen Landesplanungsbehörde die Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens beantragt.

Begründung:

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 im Plangebiet verlaufenden Rathausstraße vorsieht, ist die Erfordernis entstanden diesen zentralen, innerstädtischen Bereich einer städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und in diesem Zuge die erforderlichen Wegeverbindungen zu sichern sowie 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 zwischen Wohnen und Gewerbe angepasst an die bestehende 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 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
- Erhalt von Park&Ride-Parkplätzen

Der in den Anlage 1 ersichtliche, ca. 1,2 Hektar große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. N118 „Bahnhofsumfeld Hattersheim“ befindet sich in zentraler Lage unweit des Bahnhofs Hattersheim. Er wird im Süden begrenzt durch die Bahntrasse, im Westen durch die Lindenstraße sowie das dort angrenzende Gewerbegebiet. Im Norden grenzen Wohnbebauung sowie im Osten die Rathausstraße und der Bahnhof Hattersheim an das Plangebiet.

Der nördliche Teilbereich des Plangebiets ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. N05 „Südlich der Schulstraße“ beplant, der hier eine „Öffentliche Verkehrsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ festsetzt. Der Bebauungsplan Nr. N118 „Bahnhofsumfeld Hattersheim“ wird in diesem Teilbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan ersetzen.

Da sich die Planung nicht aus den Darstellungen des RPS/RegFNP2010 ableiten lässt, sind parallel zur kommunalen Bauleitplanung auch Änderungen der übergeordneten Planwerke erforderlich. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers bestehend aus „Allgemeinem Wohngebiet“, „Urbanem Gebiet“ und „Gewerbegebiet“ muss daher parallel der RPS/RegFNP 2010 auf übergeordneter Planungsebene geändert werden. Das erforderliche Änderungsverfahren des RPS/RegFNP 2010 wird im Zuge der Bauleitplanung beim Regionalverband FrankfurtRheinMain beantragt und von diesem betrieben. Dabei sind die im Plangebiet als „Schienenfläche“ und „Gewerbe/Bestand“ dargestellten Flächen in „Gemischte Bauflächen“ zu ändern.

Zudem weichen die Planungsabsichten teilweise von den im RPS/RegFNP 2010 formulierten Zielen ab. In Übereinstimmung mit den Maßgaben des § 6 (2) ROG i. V. m. § 8 (2) HLPG ist aufgrund der sich daraus ergebenden Abweichungstatbestände ein Antrag auf Abweichung von den Zielen des RPS/RegFNP2010 (ein sogenanntes Zielabweichungsverfahren) beim Regierungspräsidium Darmstadt, als Geschäftsstelle der Regionalversammlung Südhessen, zu stellen. Die Regionalversammlung entscheidet sodann über die Zulassung der Abweichungen.

Hattersheim am Main, 9. Februar 2021

- I/5 -

Klaus Schindling  
Bürgermeister

**Anlagen:**

Anlage 1:  
Übersichtplan mit Geltungsbereich

Anlage 2:  
Planzeichnung - Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. N118 „Bahnhofsumfeld Hattersheim“ (18.01.2021)

Anlage 3:  
Begründung - Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. N118 „Bahnhofsumfeld Hattersheim“ (03.02.2021)

# Anlage 1: Übersichtplan mit Geltungsbereich

