



Stadtteil Hattersheim

Bebauungsplan Nr. N 109

„An der Ölmühle“

ABWÄGUNG

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

Stand: 12.03.2019

1	Vorbemerkung	3
	I. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen	3
	II. Beteiligung der Öffentlichkeit.....	7
2	Beteiligung der Behörden, der Nachbarkommunen und der Öffentlichkeit	9
	I. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB.....	9
	II. Beteiligung der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	48
	III. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB	48
	IV. Änderungen im Bebauungsplan.....	63

1 Vorbemerkung

I. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen

Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 2. Juli 2018 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Vorentwurf eingeholt. Insgesamt wurden 42 Stellen beteiligt, von denen die im Folgenden aufgeführten 18 Stellen nicht geantwortet haben:

TöB:

- Amt für Bodenmanagement Limburg a.d.L.
- Bahn/Landwirtschaftsbezirk Frankfurt e.V.
- Botanische Vereinigung f. Naturschutz Hessen e.V./o Dr. Jörg Weise
- Bundeswehr, Wehrbereichsverwaltung IV
- Gleichstellungsstelle der Stadt Hattersheim am Main
- Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz
- Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main
- Katholische Kirchengemeinde, Hattersheim am Main
- Landesamt für Denkmalpflege
- Landesjagdverband Hessen e.V.
- Magistrat der Stadt Hattersheim a.M., Büro für Frauenfragen
- Naturschutzbund Deutschland Hessen e.V.
- Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I18 - Kampfmittelräumdienst
- RWE Westfalen-Weser-Ems, Netzserv. GmbH Abt. ERNN-H-LP
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Hessen e.V.
- Stadtwerke der Stadt Hattersheim am Main
- Wehrbereichsverwaltung IV

Nachbarkommunen:

- Magistrat der Stadt Flörsheim am Main

Bei den 24 Rückläufen haben 7 Beteiligte mitgeteilt, dass sie keine Anregungen und Hinweise zu der beabsichtigten Planung haben. Dabei handelt es sich um folgende:

TöB:

- Deutsche Flugsicherung GmbH
- Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
- Hessen Forst, Forstamt Groß-Gerau

Nachbarkommunen:

- Magistrat der Stadt Frankfurt am Main
- Magistrat der Stadt Kelsterbach

-
- Gemeindevorstand der Gemeinde Kriftel
 - Magistrat der Stadt Raunheim

Die restlichen 17 Stellen haben Anregungen und Hinweise zu der beabsichtigten Planung vorgebracht.

Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 24.02.2019 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingeholt. Insgesamt wurden 49 Stellen beteiligt, von denen die im Folgenden aufgeführten 29 Stellen nicht geantwortet haben:

TöB:

- Amt für Bodenmanagement Limburg a.d.L.
- Bahn/Landwirtschaftsbezirk Frankfurt e.V.
- Botanische Vereinigung f. Naturschutz Hessen e.V./o Dr. Jörg Weise
- Bundeswehr, Wehrbereichsverwaltung IV
- Deutsche Bahn AG
- Evangelische Kirchengemeinde Hattersheim am Main
- Gleichstellungsstelle der Stadt Hattersheim am Main
- Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz
- Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main
- Katholische Kirchengemeinde, Hattersheim am Main
- Landesamt für Denkmalpflege
- Landesjagdverband Hessen e.V.
- Magistrat der Stadt Hattersheim a.M., Büro für Frauenfragen
- Main-Taunus-Verkehrsgesellschaft mbH
- Naturschutzbund Deutschland Hessen e.V.
- Polizeidirektion Main-Taunus
- Polizeipräsidium Westhessen
- Regionalverband FrankfurtRheinMain
- RWE Westfalen-Weser-Ems, Netzserv. GmbH Abt. ERNN-H-LP
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Hessen e.V.
- Stadtwerke der Stadt Hattersheim am Main
- Syna GmbH
- Verband Hessischer Fischer e.V.
- Wanderverband Hessen e.V.
- Wehrbereichsverwaltung IV
- Westnetz GmbH

Nachbarkommunen:

- Magistrat der Stadt Flörsheim am Main
- Magistrat der Gemeinde Kriftel
- Magistrat der Stadt Raunheim

Bei den 20 Rückläufen haben 4 Beteiligte mitgeteilt, dass sie keine Anregungen und Hinweise zu der beabsichtigten Planung haben. Dabei handelt es sich um folgende:

TöB:

- Hessen Forst, Forstamt Groß-Gerau
- Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main

Nachbarkommunen:

- Magistrat der Stadt Frankfurt am Main
- Magistrat der Stadt Kelsterbach

Die restlichen 16 Stellen haben Anregungen und Hinweise zu der beabsichtigten Planung vorgebracht.

Die behördlichen Stellungnahmen mit Anregungen aus den Beteiligungsverfahren sind der folgenden Tabelle zu entnehmen. Die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind dunkelgrau hervorgehoben:

Nr.	Behörde / Stelle	Bereich / Abteilung	Datum	Seite
T01	Abwasserverband Main-Taunus		02.08.2018	9
			11.02.2019	12
T02	Amprion GmbH		09.08.2018	12
			14.02.2019	13
T03	BUND LV Hessen e.V.		20.07.2018	13
			18.02.2019	14
T04	Deutsche Bahn AG	Niederlassung Frankfurt	24.07.2018	14
T05	Hessenwasser GmbH & CO. KG		24.01.2019	14
T06	Deutsche Telekom AG	Bauherren-Beratungsbüro Mitte	26.07.2018	16
			27.02.2019	16
T07	Fraport AG		16.07.2018	16
			22.02.2019	17
T08	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement		25.07.2018	17
			21.08.2018	
			04.03.2019	19
T09	Kreisausschuss des Hochtaunuskreises	Fachbereich ländlicher Raum	19.07.2018	19
			25.02.2019	21
T10	Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises		09.08.2018	22
			25.02.2019	27
T11	Landesamt für Denkmalpflege - hessenArchäologie		10.08.2018	28
			01.03.2019	29
T12	NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH		03.08.2018	29
			20.02.2019	30
T13	PLEdoc GmbH		13.07.2018	31
			20.02.2019	33
T14	Polizeidirektion Main-Taunus	Regionaler Verkehrsdienst	17.07.2018	34
T15	Polizeipräsidium Westhessen	Abteilung Einsatz, E41 - Städtebauliche Kriminalprä- vention	11.07.2108	34
T16	Regierungspräsidium Darmstadt		02.08.2018	37
			24.01.2019	41
			05.03.2019	41
T17	Regionalverband FrankfurtRheinMain	Der Regionalvorstand	25.07.2018	46
			28.02.2019	47
T18	Westnetz GmbH		31.07.2018	47
T19	Amt für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn		25.02.2109	47

II. Beteiligung der Öffentlichkeit

Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

In der Zeit vom 23. Juli bis 17. August 2018 wurde der Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Am 6. August veranstaltete die Stadt Hattersheim gemeinsam mit der Projektverwaltungsgesellschaft Horn 2 GmbH & Co.KG einen Bürgerinformationsabend. Im Rahmen der Frist gingen 21 Schreiben mit Äußerungen ein, die teilweise von mehreren Personen unterzeichnet wurden.

Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

In der Zeit vom 25. Januar bis 25. Februar 2019 fand die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt. Im Rahmen der Frist gingen 6 Schreiben mit Äußerungen ein, die teils von mehreren Personen unterzeichnet wurden.

Ergänzend zur formellen Öffentlichkeitsbeteiligung veranstaltete die Stadt Hattersheim gemeinsam mit der Projektverwaltungsgesellschaft Horn 2 GmbH & Co.KG am 11. Februar 2019 einen Bürgerinformationsabend, bei dem der Fokus allerdings auf der Objektplanung und Freiflächengestaltung lag.

Stellungnahmen mit Anregungen aus den Beteiligungsverfahren sind der folgenden Tabelle zu entnehmen. Die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind dunkelgrau hervorgehoben:

Bürger 1	15.08.2018	Bürger 12	13.08.2018
Bürger 2	15.08.2018	Bürger 13	17.08.2018
Bürger 3	15.08.2018	Bürger 14	15.08.2018
Bürger 4	15.08.2018	Bürger 15	08.2018
Bürger 5	14.08.2018	Bürger 16	16.08.2018
Bürger 6	13.08.2018	Bürger 17	16.08.2018
	22.02.2019	Bürger 18	14.08.2018
Bürger 7	14.08.2018		27.01.2019
Bürger 8	15.08.2018	Bürger 19	14.08.2018
	24.02.2019		22.02.2019
Bürger 9	14.08.2018	Bürger 20	14.08.2018
	24.02.2019		22.02.2019
Bürger 10	15.08.2018	Bürger 21	15.08.2018
		Bürger 22	25.02.2019

Im Anschluss werden die Themen, die sowohl an den Informationsabenden als auch in schriftlichen Stellungnahmen zum Vorentwurf und zum Entwurf des Bebauungsplans angesprochen wurden, nach Themenkomplexen gegliedert zusammengefasst und mit einem Beschlussvorschlag versehen.

Im letzten Abschnitt IV sind die vorgenommenen Änderungen im Bebauungsplan zusammengefasst.

2 Beteiligung der Behörden, der Nachbarkommunen und der Öffentlichkeit

I. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB

T 01 Abwasserverband Main-Taunus

Stellungnahme vom 02.08.2018 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

1. Der Abwasserverband Main-Taunus unterhält innerhalb des Planungsbereiches sowie in unmittelbarer Nähe keine Bauwerke oder Sammler der überörtlichen Abwasserentsorgung. Zurzeit sind hier auch keine Änderungen vorgesehen.

2. Seitens des Abwasserverbandes Main-Taunus sind derzeit keine Neubaumaßnahmen von Abwasseranlagen (Neubau bzw. Verlegung von Abwassersammlern etc.) im Planungsbereich geplant.

3. Das Plangebiet mit einer Flächengröße von rund 3,9 ha ist in der zuletzt im Jahre 2012 aktualisierten Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) für die Abwassergruppe (AWG) Hattersheim des Abwasserverbandes Main-Taunus hinsichtlich der zu entwässernden kanalisierten Flächen im IST-Zustand (2009) bereits entsprechend berücksichtigt worden. Im Prognose-Zustand (ca. 2020) wurde der aktuelle Bebauungsplan bzw. die Planung von ca. 360 Wohneinheiten für rund 900 Einwohner jedoch noch nicht berücksichtigt.

4. Das Plangebiet muss daher hinsichtlich der geplanten Entwässerung der zukünftig bebauten bzw. versiegelten und kanalisierten Flächen sowie der prognostizierten zusätzlichen Einwohnerwerte bei der nächsten Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung, die voraussichtlich wieder in ca. 3-5 Jahren erfolgt, für den neuen Prognose-Zustand (ca. 2030) entsprechend berücksichtigt werden.

5. Die vorhandene Entwässerung der bereits kanalisierten Flächen im Planungsbereich bzw. in unmittelbarer Nähe erfolgt gemäß der vorliegenden Schmutzfrachtberechnung im Mischsystem. Die Ableitung des Schmutzwasser- und Niederschlagwasserabflusses erfolgt über die bestehende Ortskanalisation (Mischwasserkanal) der Stadt Hattersheim zur Regenentlastungsanlage „B14 Regenüberlaufbecken (RÜB) Hattersheim“ bzw. direkt zum Verbandssammler des

Beschlussvorschlag

Die Hinweise des Abwasserverbandes zu 1. bis 5. werden zur Kenntnis genommen.

Abwasserverbandes Main-Taunus und von dort über die weiterführenden Abwasseranlagen des Abwasserverbandes sowie der Stadt Frankfurt zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) Sindlingen der Stadt Frankfurt am Main.

6. Laut der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf soll die Entwässerung des Plangebietes zukünftig im Trennsystem erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser soll dabei über ein neues Schmutzwasserkanalsystem im Baugebiet dem vorhandenen Schmutzwasserkanal im Norden des Plangebietes, welcher nach der Kreuzung des Schwarzbaches an den Verbandssammler angeschlossen ist, zugeführt werden. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort über Rigolen und Mulden versickert oder über ein Regenwasserkanalsystem und einem Stauraumkanal mit anschließender Rohrdrosselung verzögert in den Schwarzbach eingeleitet werden. Dies wird vom Abwasserverband Main-Taunus grundsätzlich begrüßt.

7. Laut der aktuellen Schmutzfrachtberechnung von 2012 erfüllen alle Regenentlastungsanlagen der Stadt Hattersheim am Main und des Abwasserverbandes Main-Taunus im IST-Zustand (2009) und im Prognose-Zustand (2020) bisher die gesetzlichen Anforderungen bezüglich der zulässigen Entlastungskenngrößen gemäß dem sogenannten SMUSI-Erlass. Das Entwässerungssystem ist insgesamt und bei den einzelnen Entlastungsanlagen sowohl im IST-Zustand als auch in der Prognose (2020) abwasserabgabefrei.

8. Hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sind seitens des Abwasserverbandes Main-Taunus vor allem die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Wasser und Boden von Belang. Die Vorgaben in den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen zur Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt wie z.B.:

- Rückhaltung und Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser
- Befestigung von nicht befahrbaren Verkehrsflächen und Wegen sowie von oberirdischen Stellplätzen mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Belägen
- Extensive oder intensive Begrünung der Flachdächer und flachgeneigten Dächer

werden vom Abwasserverband Main-Taunus ausdrücklich begrüßt.

9. Der Abwasserverband Main-Taunus ist für die Gewässerunterhaltung des nordöstlich des Plangebietes entlang des Geltungsbereichs verlaufenden Schwarzbaches zuständig. Dies beinhaltet die Unterhaltung des Gewässerbettes bis zur Böschungsoberkante. Für die Unterhaltung der außerhalb davon gelegenen

Nach dem Wasserhaushaltsrecht ist die Errichtung eines Trennsystems erforderlich, wann immer die örtlichen Rahmenbedingungen dies ermöglichen.

Im Gebiet Ölmühle soll das auf den Dachflächen der Gebäude und auf den intensiv begrünten Flächen der Tiefgaragen anfallende Regenwasser zur Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes auf dem jeweiligen Bau- und Feld selbst versickert werden. Die begrünten Dachaufbauten auf Gebäuden und Tiefgaragen dienen hierbei als Retentionsspeicher und sorgen für einen gleichmäßigen und verzögerten Wasserabfluss bzw. für eine erhöhte Verdunstung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Zustimmung zur Umweltprüfung wird zur Kenntnis genommen.

Im Entwurf des Bebauungsplans ist der 5 m breite Gewässerrandstreifen gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 HWG erstmals eingetragen worden. Der Gewässerrandstreifen wird auch nach Realisierung der städtebaulichen Planung für den Abwasserverband zugänglich sein.

Überschwemmungsgebietsflächen bzw. Retentionsflächen sind jedoch die jeweiligen Grundstückseigentümer zuständig. Die Zugänglichkeit des Gewässers für Unterhaltungsarbeiten ist auch zukünftig zu gewährleisten bzw. nicht nachteilig zu erschweren.

10. Die neue Einleitstelle der geplanten Regenwasserableitung in den Schwarzbach ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen (u. a. in Fließrichtung, an Böschungsneigung angepasst, kein Hineinragen in Abflussprofil etc.). Das bestehende Abflussprofil des Schwarzbaches darf durch die neue Einleitstelle keinesfalls eingeschränkt werden, so dass die Fließverhältnisse nachteilig beeinflusst werden. Ebenso muss die Uferböschung im Bereich der Ausmündung so befestigt werden, dass keine Erosionsschäden durch austretendes Niederschlagswasser entstehen.

11. Die Weiterentwicklung des bestehenden Ufergehölzsaums durch Entnahme standortfremder Gehölze und Ersatz durch standortgerechte Pflanzungen wird seitens des Abwasserverbandes Main-Taunus ausdrücklich begrüßt.

12. Hinsichtlich der gegebenenfalls weiteren erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen empfiehlt der Abwasserverband Main-Taunus zu prüfen, inwiefern auch Maßnahmen zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) gemäß dem Maßnahmenprogramm des Landes Hessen am Schwarzbach im Bereich der Stadt Hattersheim am Main in Frage kommen.

Laut dem im Auftrag des Abwasserverbandes Main-Taunus erstellten „Hochwasserschutzkonzept (HWSK) für das Einzugsgebiet des Schwarzbaches“ sowie dem durch das Land Hessen rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Schwarzbaches, liegen Teilflächen im Nordosten des Plangebietes im Hochwassergefahrenbereich bzw. im Überschwemmungsgebiet des Schwarzbaches bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100).

Auch laut dem vom Land Hessen aufgestellten „Hochwasserrisikomanagementplan Schwarzbach“ liegen kleinere Teilflächen des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet bzw. Hochwassergefahrenbereich bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) sowie einem extremen Hochwasser.

Die Darstellung der HQ100-Linie laut den aktuellen Hochwassergefahrenkarten aus dem Hochwasserrisikomanagementplan Schwarzbach in den zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird seitens des Abwasserverbandes Main-Taunus begrüßt.

Die Hinweise werden im Rahmen der Objektplanung für die Entwässerungseinrichtungen beachtet.

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Für das Plangebiet Ölmühle sind leider keine gewässerbezogenen Maßnahmen durchführbar, die artenschutzrechtlich anrechenbar wären. Die externen Kompensationsmaßnahmen werden für streng geschützte Tierarten hergestellt, die sehr spezielle und nicht auf Gewässer bezogene Lebensraumbedingungen haben, wie z.B. Zauneidechsen.

Die HQ-100-Linie berührt nur an zwei Stellen die geplante Bebauung:

1. An der südöstlichen Außenwand der Ölmühle. Hier handelt es sich um ein zu erhaltendes Kulturdenkmal, welches zukünftig mit einer Hochwasserschutzwand gegen Überschwemmung gesichert werden soll.
2. Im Baufeld 3 an einem Baufenster.

Die Überlappung des Überschwemmungsgebiets mit dem einzelnen Baufenster ist sehr gering (ca. 6 m²).

Auf das derzeit rechtskräftig festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Schwarzbaches und die damit verbundenen wasserrechtlichen Vorschriften (WHG, HWG) und die daraus resultierenden Ver- bzw. Gebote weisen wir hiermit aber ausdrücklich hin.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ist von der Vereinbarkeit der städtebaulichen Planung mit den Belangen des Hochwasserschutzes auszugehen. Im Übrigen steht das festgesetzte Überschwemmungsgebiet dem Bebauungsplan nicht entgegen, da es sich nicht um ein "neues Baugebiet" i.S.d. WHG handelt. Vielmehr wird das bisherige Gewerbegebiet in ein Wohngebiet umgewandelt. Der Vorhabenträger hat Kenntnis über die wasserrechtlichen Vorschriften und wird die Bauteile in den betroffenen Bereichen in hochwasserangepasster Bauweise errichten.

Stellungnahme vom 11.02.2019 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Der Abwasserverband Main-Taunus hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 02.08.2018 zum Vorentwurf des oben genannten Bebauungsplans der Stadt Hattersheim am Main bereits eine Stellungnahme abgegeben.

Die Hinweise und Anmerkungen des Abwasserverbandes Main-Taunus aus der Stellungnahme vom 02.08.2018 wurden zur Kenntnis genommen und in dem nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf auch mitberücksichtigt. Dies wird seitens des Abwasserverbandes Main-Taunus ausdrücklich begrüßt.

Zu den Hinweisen und Anmerkungen der bisherigen Stellungnahme vom 02.08.2018, die inhaltlich weiterhin vom Abwasserverband Main-Taunus aufrecht gehalten wird, ergeben sich aufgrund des uns nun vorliegenden Entwurfs des Bebauungsplanes keine Änderungen oder Ergänzungen.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung des Abwasserverbandes Main-Taunus wird zur Kenntnis genommen.

Auf den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme vom 02.08.2018 wird verwiesen.

T 02 Amprion GmbH

Stellungnahme vom 09.08.2018 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Die Amprion GmbH wurde nicht direkt beteiligt. Die Anfrage zur Abgabe einer Stellungnahme wurde durch die Westnetz GmbH an die Amprion GmbH Anfang August weitergeleitet. Daher konnte die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 06.08.2018 nicht eingehalten werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufen keine Höchstspannungsleitungen der Amprion GmbH.

Beschlussvorschlag

Die externe Ausgleichsfläche Gemarkung Hattersheim, Flur 5, Flurstücke 292/2 und 356 liegt jedoch innerhalb des 2 x 31,00 m = 62,00 m breiten Schutzstreifens der im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitung.

Rechtliche Grundlage für die Inanspruchnahme der Grundstücke sind im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten. Diese Dienstbarkeiten sehen unter anderem vor, dass Geländeänderungen und leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind.

Da bisher keine Abstimmungen für Arbeiten im Schutzstreifen der Freileitung erfolgt sind und auch keine Arbeiten unter den spannungsführenden Leiterseilen der Freileitung gemäß der DIN VDE 0105-100 angezeigt wurden, wird davon ausgegangen, dass die in der Begründung unter Punkt 4.9 angekündigte Ausführung der Maßnahmen im Frühjahr und Sommer 2018 noch nicht umgesetzt wurden.

Amprion GmbH bittet um dringende Abstimmung der geplanten Maßnahmen im Leitungsschutzstreifen.

Durch die beiden bereits umgesetzten CEF-Maßnahmen wird die kontinuierliche Funktionsfähigkeit der geschützten Lebensstätten für die Zauneidechse und die betroffenen Finkenvögel mit ungünstigem Erhaltungszustand sichergestellt. Die Schaffung von Ruderalfluren mit hoher Stauden- und Kräutervielfalt gewährleistet die kontinuierliche Funktionsfähigkeit von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für die Zauneidechse; sie stellt keine Geländeänderung dar. Weder die Umwandlung von Acker in Grünland noch das Einbringen von Steinlinsen sind leitungsrelevant. Auch die für den Herbst 2018 geplante Strauchpflanzung tangiert nicht die Belange der Amprion GmbH.

Eine entsprechende Abstimmung ist erfolgt. Es wird auf die spätere Zustimmung der Amprion GmbH vom 14.02.2019 verwiesen (s.u.).

Stellungnahme vom 14.02.2019 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Zum Bebauungsplan hat die Amprion GmbH im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bereits mit Schreiben vom 09.08.2018 eine Stellungnahme abgegeben.

Da die im Schutzstreifen der im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitung festgesetzten Kompensationsmaßnahmen bereits umgesetzt sind, bestehen gegen die Bauleitplanung keine Bedenken.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung der Amprion GmbH wird zur Kenntnis genommen.

T 03 BUND Landesverband Hessen e.V.

Stellungnahme vom 20.07.2018 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Der BUND Landesverband Hessen e.V. regt an, den Uferbereich am Schwarzbach beträchtlich zu erweitern und nach der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie zu gestalten.

Beschlussvorschlag

Gegenstand der Planung ist die Verbesserung und Aufwertung des Uferbereichs, jedoch nicht dessen Verbreiterung. Dies würde unvermeidlich die Anzahl der dringend benötigten Wohnungen reduzieren.

Stellungnahme vom 18.02.2019 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Der BUND regt an, den Uferbereich am Schwarzbach beträchtlich zu erweitern, und nach den Europäischen Wasserrahmenrichtlinien zu gestalten.

Zusätzliche Nisthilfen für Fledermäuse im Uferbereich wären wünschenswert.

Beschlussvorschlag

Auf den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme vom 20.07.2018 wird verwiesen.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die artenschutzrechtlich erforderliche Schaffung von Quartieren wurde bereits im März 2018 im sog. „Weihergebiet“ umgesetzt. Es handelt sich dabei um die Vermeidungsmaßnahme AV 6 „Anbringen von Nistkästen“. Dieser Bereich liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Schwarzbach, bietet dauerhaft einen freien Anflug zu den Kästen und kann einfach betreut und gepflegt werden.

T 04 Deutsche Bahn AG

Stellungnahme vom 24.07.2018 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Das Plangebiet ist von den Flächen und Anlagen der Deutschen Bahn AG ca. 300 m entfernt.

Auch die Schutzbereiche der Bahnstromleitung 548 werden durch die Planung nicht berührt.

Gegen den Bebauungsplan bestehen daher seitens der Deutschen Bahn keine Bedenken.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung der Deutschen Bahn AG wird zur Kenntnis genommen.

T 05 Hessenwasser GmbH & CO. KG

Stellungnahme vom 24.01.2019 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Die Hessenwasser GmbH & CO. KG teilt mit, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. N 109 „An der Ölmühle“ außerhalb von Wasserschutzgebieten ihrer Wasserwerke liegt.

Allerdings ist Hessenwasser hinsichtlich eines Kabels sowie Leitungsrechten betroffen, die zu berücksichtigen sind.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis bezieht sich auf einen veralteten Sachstand. Die angeführten Leitungs- und Gehrechte werden nicht mehr benötigt und wurden bereits im Rahmen der Projektvorbereitungen gelöscht. Die Bestätigung, dass weder die Leitung noch das Gehrecht zukünftig benötigt werden, liegt mit einer Mail von Hessenwasser vom 17. August 2017 vor. Die Löschung aus dem Grundbuch wurde daraufhin veranlasst und 2018 durchgeführt.

I. Sicherung von Anlagen und Betrieb:

Die Hessenwasser GmbH & CO. KG weist darauf hin, dass sich im o. g. Bereich ein Kabel der Hessenwasser GmbH & Co. KG befindet. Den Verlauf des Kabels kann den als Anlage beigefügten Planunterlagen entnommen werden.

Alle Planangaben sind unverbindlich. Die genaue Lage des Kabels muss vor Ort festgestellt werden. Nach DVGW-Regelwerk befindet sich das Kabel in einem Schutzstreifen von 2 m beidseitig des Kabels. Dieser Schutzstreifen dient zur Sicherung des Kabels vor Beschädigung und zur Erhaltung der Zugänglichkeit. Innerhalb des Schutzstreifens sind Überbauungen nicht zulässig, sowie bei der Verlegung von Kabeln und Leitungen Schutzabstände zu beachten. Weiterhin darf der Schutzstreifen nicht mit Bäumen oder tief wurzelnden Sträuchern bepflanzt werden. Sämtliche Arbeiten sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.

Um mögliche Konfliktpunkte klären zu können und die Unversehrtheit des Kabels zu garantieren, wird im Verlauf des Projektes um rechtzeitige Rücksprache mit der Hessenwasser GmbH & CO. KG gebeten.

Zusätzlich ist der Stellungnahme die „Anweisung zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Steuerkabel und Trinkwasserschutzgebiete der Hessenwasser GmbH & Co. KG“ mit der Bitte um Beachtung als Anlage beigefügt. Um den Erhalt der Planauskunft zu bestätigen, wird darum gebeten das entsprechende Blatt der Anweisung unterschrieben an die Hessenwasser GmbH & CO. KG zurückzusenden.

II. Grundstücksangelegenheiten, Leitungs- und Anlagenrechte:

Im Bereich des Bebauungsplans „An der Ölmühle“ (Gemarkung Hattersheim, Flur 8) hat Hessenwasser Leitungsrechte, die zu beachten sind und die nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Eigene Grundstücke der Hessenwasser sind nicht betroffen.

T 06 Telekom Deutschland GmbH

Stellungnahme vom 26.07.2018 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Vom Bebauungsplan ist die Telekom betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (s. Anl.). Diese müssen im Zuge der Erschließung verändert oder zurück gebaut werden.

Zur telekommunikationstechnischen Erschließung der Neubauflächen ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Eine unterirdische Versorgung, wie im Bebauungsplan gefordert, ist nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.

Art und Umfang der Erschließung sollte im Koordinierungsgespräch mit dem Erschließungsträger/ Investor des Neubaugebietes (NBG) geklärt werden.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise der Telekom Deutschland GmbH werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Objektplanung der Erschließungsanlagen beachtet.

Es ist davon auszugehen, dass eine Trassenkoordination zwischen den verschiedenen Ver- und Entsorgungsträgern durchgeführt werden wird.

Stellungnahme vom 27.02.2019 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Die Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH vom 26.07.2018 nebst Anlagen hat weiterhin Gültigkeit. Sie ist der Stellungnahme als Anlage beigefügt.

Es wird um Information bei Rechtskräftigkeit des Bebauungsplans über den zentralen Posteingang der Telekom Deutschland GmbH gebeten.

Es folgen Kontaktdetails zu nachfolgenden Planungsphasen.

Der Stellungnahme ist ein Lageplan der Telekommunikationsanlage beigefügt.

Beschlussvorschlag

Auf den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme vom 26.07.2018 wird verwiesen.

Die Hinweise der Telekom Deutschland GmbH werden zur Kenntnis genommen.

T 07 Fraport AG

Stellungnahme vom 16.07.2018 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Das in Frage stehende Bebauungsgebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG und zwar außerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 1,5 km bis 4 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt 3.

Die zulässige Höhe innerhalb dieses Umkreises beträgt 25 Meter (Höhe bezogen auf den

Beschlussvorschlag

Die Hinweise der Fraport AG zur Bauhöhenbeschränkung bzw. Zustimmungspflicht werden zur Kenntnis genommen. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans dürfen nur Gebäude mit einer maximalen Höhe von 15,90 m zuzüglich 2,0 m für Dachaufbauten (entspricht insgesamt 17,90 m) über den in der Planzeichnung eingetragenen Bezugspunkten errichtet werden,

Flughafenbezugspunkt 3 von 100 m ü. NN) (§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 a) LuftVG).

Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist erforderlich, wenn die Bauwerke die genannte Begrenzung überschreiten sollen. Sofern die zulässigen Höhen nicht überschritten werden, bestehen gegen die angestrebte Nutzung hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt/Main keine Bedenken.

Im Übrigen liegt das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde, und außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz. 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

so dass kein Konflikt mit den Anforderungen der Luftfahrt eintreten kann.

Der Hinweis zum Lärmschutzbereich wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 22.02.2019 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Zur o.a. Bauleitplanung verweisen wir auf unsere bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 sowie § 2 Abs. 2 BauGB abgegebene Stellungnahme vom 16.07.2018.

Beschlussvorschlag

Auf den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme vom 16.07.2018 wird verwiesen.

T 08 Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement

Stellungnahme vom 25.07.2018 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

Sicherung der äußeren verkehrlichen Erschließung, Leistungsfähigkeitsnachweis, Zufahrten (Rechtsgrundlage der Einwände: §§ 1, 123 BauGB, §§ 19, 23, 29, 47 HStrG).

Die Bauverbotszone von 20 m zur Landesstraße ist im Bebauungsplan nicht berücksichtigt (Rechtsgrundlage der Einwände: § 23 HStrG).

Erläuterung/ Möglichkeiten zur Überwindung der vorgebrachten Einwände:

Beschlussvorschlag

Das Plangebiet soll über eine Erschließungsstraße an die Landesstraße 3011b angeschlossen werden. Laut der Begründung wurde für den Anschluss eine verkehrliche Untersuchung durchgeführt. Leider liegt diese jedoch nicht den Planunterlagen bei, sodass keine Prüfung erfolgen kann. Ich bitte Sie daher mir das Verkehrsgutachten zur Prüfung vorzulegen.

Das Plangebiet grenzt an die Landesstraße 3011 an. Von NK 5917 001A bis NK 5917 130 beginnt bei km 1,271 erst die Ortsdurchfahrt. Das Plangebiet beginnt jedoch bereits bei km 1,031 und liegt somit zu einem wesentlichen Teil im Bereich der freien Strecke. Dort sind direkte Grundstückszufahrten nicht zulässig. Da ohnehin eine rückwertige Erschließung über die Planstraße vorgesehen ist, sollte ein Zufahrtsverbot, entsprechend der Planzeichenverordnung, in den zeichnerischen Festsetzungen eingetragen werden.

Die Bauverbotszone ist als nachrichtliche Übernahme in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zu übernehmen. Die Baugrenzen sind entsprechend anzupassen. Die Einschränkungen der Bauverbotszone gelten grundsätzlich auch für Nebenanlagen, wie z.B. Einfriedungen, Stellplätze, Werbeanlagen etc. Bitte ergänzen Sie die textlichen Festsetzungen entsprechend.

Seitens der Stadt kann ein Antrag auf Verlegung der Ortsdurchfahrt an Hessen Mobil gestellt werden. Aus Sicht von Hessen Mobil wäre eine Erweiterung der Ortsdurchfahrt (Erschließungsbereich) von NK 5917 001A bis NK 5916 130, km 1,271. nach NK 5917 001A bis NK 5916 130, km 1,000 möglich. Die Einschränkungen des Anbauverbots nach § 23 Abs. 1 HStrG würden sich somit nicht mehr auf das Plangebiet auswirken. Die Kosten für die Verlegung der Ortsdurchfahrt wären durch die Stadt zu tragen.

Fachlicher Hinweis:

Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG. Eine anschließende Stellungnahme kann ich erst abgeben, wenn mir das o.a. Verkehrsgutachten zur Prüfung vorgelegt wird.

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange war die Verkehrsuntersuchung im Internet abrufbar; darauf hat das Anschreiben hingewiesen. Nach Rücksprache mit HessenMobil wurde das Verkehrsgutachten separat zugeschickt. (Siehe Beantwortung der 2. Stellungnahme vom 21.08.2018 im Anschluss.)

[Siehe Beantwortung weiter unten.]

[Siehe Beantwortung weiter unten.]

Der Magistrat der Stadt Hattersheim am Main hat am 31.10.2018 beschlossen einen Antrag auf Verlegung der Ortsdurchfahrt in Richtung Okriftel bei Hessen Mobil einzureichen. Im Anschluss wurde eine entsprechende Erklärung von Herrn Bürgermeister Schindling und Herrn Spengler (Erster Stadtrat) unterzeichnet und an Hessen Mobil versandt. Somit ist die nachrichtliche Übernahme der Bauverbotszone nicht erforderlich.

Es ist nicht beabsichtigt, auf den Schallschutz bezogene Ansprüche gegen Hessen Mobil zu stellen. Die vorliegende Planung gewährleistet den Schutz gegenüber Straßenverkehrslärm durch passive Schutzmaßnahmen an den Wohngebäuden. Aktive Schallschutzmaßnahmen an der Straße Hessendamm sind nicht geplant.

Stellungnahme vom 21.08.2018 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Die vorgelegten Verkehrszahlen aus dem Fachgutachten des Büros VKT vom 27.04.2018 sind nachvollziehbar und plausibel. Eine leistungsfähige Anbindung des Plangebietes wäre demnach mit der Qualitätsstufe B sowohl während der Vormittagsspitze, als auch der Nachmittagsspitze möglich.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung zur Ermittlung des Verkehrsaufkommens wird zur Kenntnis genommen. An dem Anschlussknoten Hessendamm / Wasserwerkchaussee / Planstraße ist in beiden Spitzenstunden die Qualitätsstufe B gegeben; der Knotenpunkt Hessendamm / Voltastraße / Südring hat die Einstufung B

Leider wurde als Prognosehorizont das Jahr 2020 gewählt. Auch wenn auf Grund der guten Qualitätsstufe ausreichend Reserven vorhanden sein sollten, um einen leistungsfähigen Ablauf auch über das Jahr 2020 zu gewährleisten, ist der Leistungsfähigkeitsnachweis noch für das Prognosejahr 2030 zu erbringen. Hierbei ist eine allgemeine Verkehrszunahme von 0,5 % pro Jahr anzusetzen.

in der Morgenspitzenstunde und C in der Abendspitzenstunde.

Den Anregungen wird entsprochen. Das aktualisierte Verkehrsgutachten vom 26.10.2018 legt das Prognosejahr 2030 zu Grunde, ferner eine allgemeine Verkehrszunahme von 0,5 % jährlich.

Stellungnahme vom 04.03.2019 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Der Prognosehorizont im Verkehrsgutachten wurde wie gefordert auf das Jahr 2030 fortgeschrieben. Die maßgeblichen Kontenpunkte werden auch bei diesem Prognosehorizont den Verkehr ausreichend leistungsfähig abwickeln können. Bezüglich der Bauverbotszone hat die Stadt Hattersheim einen Antrag auf Verlegung der Ortsdurchfahrt gestellt. Somit bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände gegen den o.g. Bebauungsplan.

Beschlussvorschlag

Auf den Beschlussvorschlag zu den Stellungnahmen vom 25.07.2018 und 21.08.2018 wird verwiesen.

Die Zustimmung von Hessen Mobil wird zur Kenntnis genommen.

T 09 Kreisausschuss Hochtaunuskreis – Fachbereich ländlicher Raum

Stellungnahme vom 19.07.2018 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

1. Planungsanlass und Ziel

Mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 109 „An der Ölmühle“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung eines Wohngebietes am südlichen Ortsrand von Hattersheim, im Übergangsbereich zur landwirtschaftlichen Feldflur geschaffen werden. Der ca. 3,9 ha große Geltungsbereich überplant eine ehemals gewerblich genutzte Konversionsfläche.

Das Konzept sieht innerhalb des Geltungsbereichs die Errichtung von 360 Wohneinheiten vor und ist auf Grundlage des Städtebaulichen Vorkonzeptes „Hattersheim Süd“ der Stadt Hattersheim am Main entwickelt, dass auf einer Fläche von insgesamt 45 ha ehemals gewerblich genutzter Konversionsflächen die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers vorsieht. Der als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 (1) BauGB aufzustellende Bebauungsplan wurde auf Grundlage des städtebaulichen Vorkonzeptes erarbeitet.

Beschlussvorschlag

2. Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010, ist der Geltungsbereich als „Wohnbaufläche, geplant“ dargestellt. Der Bebauungsplanentwurf ist somit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Gemäß Umweltbericht, hier Ziffer 5 „Eingriffs- und Ausgleichsbilanz“ ergibt sich durch die Maßnahmenplanung innerhalb des Geltungsbereichs eine positive Biotopwertdifferenz von 6.167 Biotopwertpunkten. Hinzu kommen artenschutzrechtlich erforderliche externe Ausgleichsmaßnahmen, hier vorgezogene CEF-Maßnahmen für die Tierarten Zauneidechse, Bluthänfling, Girlitz, Haussperling und Stieglitz. Diese führen zu weiteren 8.816 Biotopwertpunkten, so dass insgesamt eine positive Biotopwertbilanz von 14.983 Wertpunkten erreicht wird.

Konkret wurden im Frühjahr / Sommer 2018 hierzu in der Gemarkung Okriftel, Flur 5, Flurstücke 292/2 und 356 (jeweils teilweise), auf einer Fläche von 1.102 m² verlaufend zu Eingriffen in die Habitate der betroffenen Arten zwei Maßnahmen umgesetzt:

- C1: Maßnahmen zugunsten der Zauneidechse
- C2: Schaffung von Ruderalfluren mit hoher Stauden- und Kräutervielfalt.

Den vorgelegten Planunterlagen ist dabei kartenmäßig nicht konkret zu entnehmen, wo genau auf Teilen der Flurstücke 292/2 und 356 die CEF-Maßnahmen umgesetzt wurden. Dies ist im weiteren Verfahren noch planerisch darzustellen.

Durch die externe Ausgleichsmaßnahme werden öffentliche Belange der Landwirtschaft berührt. Dies vor dem Hintergrund, als dass zumindest das Flurstück 356 Teil eines landwirtschaftlich genutzten Ackerschlags ist. Es stellen sich insoweit ggfs. auch agrarfördertechnische Fragen, so dass die beiden vorlaufenden CEF-Maßnahmen planerisch noch zu konkretisieren und kartenmäßig darzustellen sind. Im Reg-FNP 2010 ist der Bereich als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt.

Ob ggfs. eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange der Landwirtschaft durch die externe Ausgleichsmaßnahmenplanung gegeben ist, behalte ich mir für das weitere Verfahren im Rahmen der Behördenbeteiligung gern. § 4 (2) BauGB vor.

Nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren ist der Umweltbericht infolge von Anregungen, die der Kreis-ausschuss des Main-Taunus-Kreises mit Datum vom 09.08.2018 vorgebracht hat, fortgeschrieben worden. Danach besteht, anders als zunächst angenommen, ein Kompensationsdefizit. Unter Berücksichtigung der 8.816 Biotopwertpunkte, die für die externen Artenschutzmaßnahmen angesetzt werden können, verringert sich das Defizit von 8.882 auf 66 Wertpunkte. Dieses Defizit soll über das Ökokonto der Projektverwaltungsgesellschaft Horn 2 mbH & Co. KG (Liederbach am Taunus, Flur 4, Flurstück 141) ausgeglichen werden.

Das Artenschutzgutachten vom 02.10.2018 enthält in seinem Anhang 3 Maßnahmenblätter zu den beiden CEF-Maßnahmen, in denen die Maßnahmen u.a. räumlich genau verortet werden.

Von dem Flurstück 356 wird nur ein geringer, randlich gelegener Flächenanteil in Anspruch genommen. Damit ist die Maßnahme nicht raumbedeutsam.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Was die Überplanung einer ehemaligen gewerblichen Konversionsfläche angeht, so sind öffentliche Belange der Landwirtschaft, was den eigentlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans angeht, nicht berührt.

Was ansonsten den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB angeht, so sind hierzu nach öffentlichen Belangen keine weiteren Anregungen vorzubringen.

Um weitere Beteiligung an dem Bebauungsplanverfahren wird ausdrücklich gebeten.

Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.

Die Zustimmung zu Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 25.02.2019 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Anregungen / Hinweise

1. Planungsanlass und Ziel

Mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. N 109 „An der Ölmühle“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung eines Wohngebietes am südlichen Ortsrand von Hattersheim, im Übergangsbereich zur landwirtschaftlichen Feldflur geschaffen werden. Der ca. 3,9 ha große Geltungsbereich überplant eine ehemals gewerblich genutzte Konversionsfläche.

Das Konzept sieht innerhalb Geltungsbereichs die Errichtung von 360 Wohneinheiten vor und ist auf Grundlage des Städtebaulichen Vorkonzeptes „Hattersheim Süd“ der Stadt Hattersheim am Main entwickelt, dass auf einer Fläche von insgesamt 45 ha ehemals gewerblich genutzter Konversionsflächen die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers vorsieht.

Der als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 (1) BauGB aufzustellende Bebauungsplan wurde auf Grundlage des städtebaulichen Vorkonzeptes erarbeitet.

2. Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Wenngleich durch den eigentlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. N 109 „An der Ölmühle“, einer ehemaligen Konversionsfläche, öffentliche Belange der Landwirtschaft nicht direkt betroffen sind, so sind öffentliche Belange der Landwirtschaft durch die bereits durchgeführte externe artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme berührt. Die Maßnahmenplanung findet in der landwirtschaftlichen Feldflur statt, wobei der Bereich im RegFNP 2010 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt ist.

Gemäß Umweltbericht, hier Ziffer 9.3 „Maßnahmen zur Kompensation“, ist eine artenschutzrechtlich erforderliche, funktional wirksame Ausgleichsmaßnahme für die Zauneidechse und die betroffenen Finkenvögel

Beschlussvorschlag

erforderlich. Für die artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurde in der Gemarkung Okriftel, Flur 5, Flurstücke 292/2 und 356 (jeweils teilweise) eine Fläche von 1.102 m² ausgewählt. Es besteht hierzu von Seiten der Stadt Hattersheim ein Durchführungsvertrag mit der Projektverwaltungsgesellschaft. Die CEF-Maßnahme wurde bereits in 2018 auf Teilen eines landwirtschaftlichen Ackerschlag es durchgeführt.

Mit Stellungnahme vom 19.07.2018 wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB auf die Erforderlichkeit einer genauen Lagedarstellung der CEF-Maßnahme verwiesen, dies auch vor dem Hintergrund, ob sich hierzu ggfs. agrarfördertechnische Fragen ergeben.

Die genaue Lagedarstellung der CEF-Maßnahme ist nunmehr den Abbildungen 19 und 20 zu entnehmen. Es ergeben sich hieraus keine agrarfördertechnischen Auswirkungen, da die CEF-Maßnahme offensichtlich im Vorfeld mit dem bewirtschaftenden landwirtschaftlichen Betrieb abgestimmt und dieser seinen im Rahmen der Agrarförderung beantragten Ackerschlag entsprechend verkleinert hat.

Eine Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft ergibt sich somit nur aufgrund der Lage in der landwirtschaftlichen Feldflur, dem damit verbundenen Flächenentzug und der planerischen Darstellung im RegFNP 2010 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“. Aufgrund der Lage und der Erforderlichkeit der artenschutzrechtlichen Maßnahme, werden dem keine öffentlichen Belange der Landwirtschaft im Bebauungsplanverfahren entgegengestellt.

Die Zustimmung des Hochtaunuskreises zur Fortschreibung des Umweltberichts wird zur Kenntnis genommen.

Die Zustimmung des Hochtaunuskreises wird zur Kenntnis genommen.

T 10 Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises

Stellungnahme vom 09.08.2018 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Da Baugebiete in der Region knapp sind und der Wohnraumbedarf mit Einfamilienwohnhäusern oder auch Reihenhäusern nicht mehr gedeckt werden kann, ist der Dichtewert je Hektar für die geplante Bebauung ein gutes Signal für die Region.

Grundsätzlich bestehen seitens des Main-Taunus-Kreises keine Bedenken gegen die o.g. Planung. Es wird jedoch um Beachtung folgender Hinweise gebeten:

Naturschutz:

Bilanzierung nach der Kompensationsverordnung

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung zur geplanten Wohnungsdichte wird zur Kenntnis genommen.

Ausgleichsplan

Im Ausgleichsplan sind die verschiedenen Biotoptypen aufgrund der Farbgebung teilweise schlecht voneinander zu unterscheiden. Es sollten zusätzliche Signaturen zur besseren Übersicht eingesetzt werden.

Zustand nach Ausgleich:

Biotoptyp 10. 730: Dachfläche intensiv begrünt mit 23 Punkten incl. 10 Punkte Aufwertung für Bepflanzung:

Eine Aufwertung von 10 Punkten halten wir fachlich für nicht korrekt. Für die Wasserversickerung können 3 Punkte Aufwertung berechnet werden. Dies entspricht der Differenz zwischen Dachflächen mit Regenwasserversickerung (6 Punkte/m²). und ohne Regenwasserversickerung (3 Punkte/m²). Eine Aufwertung für die Begrünung ist in dem Biotoptyp bereits enthalten. Deswegen kann eine weitere Aufwertung nicht vorgenommen werden.

Statt mit 23 Punkten wäre der Biotoptyp dann mit 16 Punkten/m² anzusetzen.

Biotoptyp 11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlage (Aufwertung Wasserversickerung + 6 Punkte):

Auch hier wird die Aufwertung von 6 Punkten nicht für angemessen gehalten. Wie bereits oben erwähnt ist lediglich eine Aufwertung von 3 Punkten möglich für die Wasserversickerung. Eine Aufwertung von weiteren 3 Punkten für Pflanzungen ist nur möglich, wenn die Bäume für die entsprechenden Flächen nicht zusätzlich bilanziert werden. Ansonsten können die Flächen nur mit 17 Punkten bewertet werden.

Artenschutzprüfung (Planungsbüro Gall, Aktualisierung vom Juli 2017)

In der Artenschutzprüfung ist noch die ursprünglich vorgesehene Ausgleichsfläche Flur 6, Flurstück 32/5 aufgeführt. Sie müsste im weiteren Verfahren aus den Unterlagen herausgenommen werden, da nach Kenntnisstand des Kreisausschusses MTK dort keine Maßnahmen mehr vorgesehen sind.

Die Artenschutzmaßnahmen wurden bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld abgestimmt. Es wird empfohlen, im weiteren Verfahren eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen, die die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen koordiniert.

In dem Eingriffs-Ausgleichs-Plan für die formelle Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) ist eine Anpassung vorgenommen worden, so dass nunmehr die Farbflächen gut voneinander unterscheidbar sind.

Die von der Unteren Naturschutzbehörde des Main-Taunus-Kreises vorgeschlagenen Änderungen in Bezug auf die Biotopwertpunkte sind bei der Fortschreibung des Umweltberichts berücksichtigt worden.

Die Anregung ist im Zuge der Fortschreibung des Artenschutzgutachtens beachtet worden.

Öffentlich-rechtlicher Vertrag

Der öffentlich-rechtliche Vertrag sollte entsprechend der vorgesehenen CEF-Maßnahmen ergänzt werden, da der Vertrag die Anlage und Pflege der Flächen regelt analog zu Festsetzungen im Bebauungsplan. Dies dient der rechtlichen Sicherung der Maßnahmen. Der unterschriebene Vertrag muss zum Satzungsbeschluss vorliegen.

Aus dem Vertrag muss hervorgehen, welche Maßnahmen auf den Flächen vorgenommen werden.

Umweltbericht

Der Umweltbericht ist hinsichtlich der Maßnahmen auf der geplanten Ausgleichsfläche zu ergänzen.

Die bereits durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen (Siehe Vermerk zur Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme AV 6 „Anbringen von Nistkästen“ vom Planungsbüro Gall, April 2018) sollten im Umweltbericht im Kapitel Artenschutz ebenfalls erwähnt werden.

Bachabstand

Der nur wenige Meter betragende Abstand zwischen Bach und Bebauung (ca. 5 m) wird äußerst kritisch gesehen, da die von der EU-Wasserrahmenrichtlinie geforderte Gewässerrenaturierung nicht möglich ist, obwohl sie auch am Unterlauf vom Schwarzbach unbedingt erforderlich wäre.

Es wird deshalb angeregt, die Bebauungsgrenze auf einen Abstand von ca. 15 - 20 m zum Bachufer des Schwarzbaches festzusetzen, um künftige Renaturierungsmaßnahmen am Bach zu ermöglichen. Diese könnten sogar finanziell durch die EU Wasserrahmenrichtlinie gefördert werden. Gerade im Hinblick auf den Klimawandel und die damit verbundenen Starkregenereignissen gewinnen natürliche Rückhalteflächen an Bedeutung und dienen dem Schutz der Bevölkerung vor den Auswirkungen von Hochwasserereignissen. Gerade bei unbebauten Flächen ohne Gebäude sollten von Seiten der Kommune Entsiegelungsmaßnahmen geprüft werden, um Platz für Renaturierungsmaßnahmen zu gewinnen. Auch wenn im Hessischen Wassergesetz nur ein Abstand von 5 m vorgeschrieben ist, sollte im Zuge des Klimawandels mehr Retentionsraum an Gewässern eingeplant werden. Die Begleichung von Hochwasserschäden ist mit einem erheblichen finanziellen Aufwand verbunden, auch wenn die Schaffung von Wohnraum natürlich ebenfalls hohe Priorität hat.

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthält alle für den Vollzug notwendigen Bestimmungen.

Vorab ist die Kostenübernahme von artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan vertraglich am 18.04.2018 zwischen der Stadt Hattersheim am Main und dem Vorhabenträger vereinbart worden.

Die Anregung wird im Zuge der Fortschreibung des Umweltberichts berücksichtigt.

Im Entwurf des Bebauungsplans ist die eingemessene Grenze des Gewässerrandstreifens eingetragen worden. Danach beträgt der Abstand zwischen dem Bachlauf (Böschungsoberkante) und der geplanten Bebauung im Baufeld 3 – nördlich der Ölmühle – im Durchschnitt ca. 7,6 m, also das 1,5-fach der notwendigen 5 Meter. Südlich der Ölmühle, im Baufeld 4, liegen (nur) zwei Baufenster relativ nahe an der Böschungsoberkante. Insofern ist davon auszugehen, dass spätere Maßnahmen zur Gewässerrenaturierung umgesetzt werden können. Im Übrigen ist eine Renaturierung insoweit nicht geboten, wie überwiegende Gründe des Allgemeinwohls (hier: Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum) dem entgegenstehen (§ 6 Abs. 2 WHG).

Die Anforderungen des Hessischen Wassergesetzes werden eingehalten.

Ein Abrücken der Bebauung von dem Gewässer hätte zur Folge, dass abweichend von den städtebaulichen Zielen der Planung dringend benötigte Wohnungen nicht in dem erforderlichen Umfang errichtet werden könnten.

Die Lage am Rande eines Überschwemmungsgebiets ist dem Vorhabenträger bekannt und wird im Zuge der Objektplanung für die Hochbauten, Verkehrsanlagen und Ingenieurbauwerke berücksichtigt.

Weiterhin sollten an den Gebäuden zur Bachseite hin Fledermausquartiere fest eingebaut werden, da die Fledermäuse den Bach als Jagdrevier nutzen.

Immissionsschutz:

Da die Ausflugsgastronomie mit Freiflächenbewirtschaftung unmittelbar an das Wohngebiet angrenzen soll, sind Lärmkonflikte zu erwarten. Es bestehen daher aus immissionsschutz-rechtlicher Sicht Bedenken, sofern nicht durch ein Lärmgutachten die Gebietsverträglichkeit der geplanten Gastronomie festgestellt wird.

Wasserschutz:

1. Der Gewässerrandstreifen am Schwarzbach, der von baulichen Anlagen freizuhalten ist (seit 5. Juni 2018: 5 m breit ab Böschungsoberkante), ist nachrichtlich in den Plänen zu verzeichnen. Ggf. hat hier eine Umpflanzung zu erfolgen, wenn bauliche Anlagen (z. B. Gebäude, Zäune, Rigolen) in diesem Bereich vorgesehen waren.

2. In den Planunterlagen ist nur die HQ100-Linie eingetragen. Auch das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist nachrichtlich aufzunehmen.

3. Um das denkmalgeschützte Gebäude der Ölmühle ist lt. Planung eine Hochwasserschutzmauer vorgesehen. Hierzu ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren zu führen.

4. Im Gewässerentwicklungsplan des Schwarzbaches ist im Planungsbereich eine Wasserrahmenrichtlinien-Maßnahme (M_VE_3, Entwicklung naturnaher Ufer- und Auenstrukturen, z. B. durch „Entfesselung“) vorgesehen. Hierzu sollte in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein Hinweis aufgenommen werden.

Denkmalschutz

Folgende Punkte wurden in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege aufgestellt mit der Bitte

Die artenschutzrechtlich erforderliche Schaffung von Quartieren wurde bereits im sog. „Weihergebiet“ umgesetzt. Dieser Bereich liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Schwarzbach, bietet dauerhaft einen freien Anflug zu den Kästen und kann einfach betreut und gepflegt werden.

Aus dem aktualisierten Schallgutachten, welches zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans erstellt worden ist, geht die grundsätzliche Vereinbarkeit der Gastronomie mit der umgebenden Wohnungsnutzung hervor. Zur Gewährleistung einer dauerhaften Verträglichkeit hat der Gutachter Festsetzungen für Maßnahmen an den Wohngebäuden vorgeschlagen (Vermeiden von Immissionsorten im Sinne der TA Lärm), die der Bebauungsplan umsetzt. Bautechnische Details können im späteren Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.

Die Anregung wird berücksichtigt. Im Bebauungsplan ist nun die Grenzlinie des Gewässerrandstreifens eingetragen. Änderungen an der Planung sind nicht erforderlich.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Nach der aktuellen Genehmigungspraxis der Obere Wasserbehörde beim RP Darmstadt (Amt für Arbeitsschutz und Umwelt, Wiesbaden) sind die HQ-100-Linien maßgebend, die in den Hochwasserrisikomanagementplänen des Landes Hessen eingetragen sind. Die von diesen Grenzen umschlossenen Flächen gelten als im Sinne des Wasserhaushaltsrechts festgesetzt.

Der Hinweis wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens beachtet.

Die durchgeführten Ausgleichmaßnahmen dienen dem Artenschutz und zeichnen sich durch entsprechende Ansprüche an die jeweiligen Lebensräume aus. Diese wären im Rahmen einer Gewässerrenaturierung nicht herstellbar. Die im Gewässerentwicklungsplan vorgesehene Maßnahme findet deshalb keine Berücksichtigung.

Den Anregungen wird entsprochen.

diese in die weitere Überarbeitung mit aufzunehmen und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

1. Dem historischen Bestand entsprechend, ist das großflächig ausgewiesene Baufeld 5 (Ölmühle) stark zu reduzieren. Baugrenzen und Ausnutzungen für die denkmalgeschützten Gebäude sind dem vorhandenen Bestand entsprechend festzusetzen.

2. In der nicht überbaubaren Fläche des Baufelds 5 (Ölmühle) ist die Errichtung von Zufahrten, Stellplätzen und Nebenanlagen nur nach Zustimmung durch die Denkmalbehörden möglich.

3. In der nicht überbaubaren Fläche des Baufelds 5 (Ölmühle) können Terrassen zugelassen werden.

4. Unter Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung wird auf Bodendenkmale Bezug genommen. Der Hinweis auf den Umgang mit Kulturdenkmalen fehlt. In den Textteil sind daher folgende Hinweise aufzunehmen:

Vorhaben und Maßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden und in deren Umgebung bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß den Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.

Grundsätzlich sind die denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen zu erhalten. Ein Abbruch der Gebäude ist ausgeschlossen.

Klimaschutz:

1. Nach dem neuen § 1 a Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) soll bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung), sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Dieser Grundsatz ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall befindet sich zumindest ein kleiner Teil des Plangebiets im gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiet. Gemäß § 78 WHG ist das Bauen in Überschwemmungsgebieten verboten, kann aber ausnahmsweise nach Erfüllung bestimmter Randbedingungen zugelassen werden.

Angesichts der Lage des Plangebietes, das zumindest teilweise im „Hochwasserrisikomanagementplan Main“ des Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) als Hochwasserbrennpunkt eingestuft wird und der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zum Schwarzbach ist auch

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Im Verlauf des Planungsprozesses wurde die überbaubare Grundstücksfläche auf den Gebäudebestand reduziert. Die Festsetzung einer Ausnutzung bzw. des Maßes der Nutzung ist daher nicht erforderlich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die denkmalschutzrechtlichen Anforderungen sind der Stadt Hattersheim und dem Vorhabenträger bekannt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung wird berücksichtigt.

Die auf den Klimaschutz bezogenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der „kleine Teil des Plangebiets“ beläuft sich auf rund 6 m² von insgesamt 39.000 m². Eine Beeinträchtigung des Hochwasserschutzes ist faktisch auszuschließen. Es ist davon auszugehen, dass im Hinblick auf diesen minimalen Eingriff eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG erteilt werden wird.

Der Vorhabenträger hat Kenntnis über die Hochwassersituation und plant u.a. eine Hochwasserschutzwand für das Bestandsgebäude der Ölmühle. Ferner wird die Hochwassersituation bei der Planung und Ausführung der Tiefgaragen berücksichtigt. Insofern ist

hinsichtlich der Zunahme von Starkregenereignissen im Sinne der Anpassung an den Klimawandel im Bauleitplanverfahren ein Risikomanagement-Konzept zu empfehlen.

2. Es wird angeregt im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB die Belange der Elektromobilität für eine auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichtete städtebauliche Entwicklung zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die Trassenauslegung der Stromversorgung sowie die Strombedarfsberechnung der geplanten Tiefgaragen bei Beachtung von § 2 Abs. 3 der Hessischen Garagenverordnung (GaV) vom 17.11.2014: „Garagen müssen eine ausreichende Anzahl von Einstellplätzen haben, die über einen Anschluss an Ladestationen für Elektrofahrzeuge verfügen. Der Anteil dieser Einstellplätze bezogen auf die Gesamtzahl der Einstellplätze muss mindestens 5% betragen.“

die Ausarbeitung eines eigenständigen Konzepts nicht erforderlich.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Objektplanung für die Stromversorgung und die technische Ausführung der Tiefgaragen beachtet.

Stellungnahme vom 25.02.2019 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Naturschutz:

Der Abstand zwischen Bebauung und Bachufer sollte deutlich vergrößert werden (15 - 20 m), um künftige Renaturierungsmaßnahmen am Bach durchführen zu können. Auch wenn im Hessischen Wassergesetz nur ein Abstand von 5 m vorgeschrieben ist, sollte im Zuge des Klimawandels mehr Retentionsraum an Gewässern eingeplant werden.

Weiterhin sollte für den Einbau von Fledermausquartieren an den Gebäuden zur Bachseite hin eine verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden, da die Fledermäuse den Bach als Jagdrevier nutzen.

Es erfolgt vorsorglich nochmals der Hinweis, dass zum Satzungsbeschluss der öffentlich-rechtliche Vertrag für die Sicherung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorliegen muss.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Bebauungsplan ist die eingemessene Grenze des Gewässerrandstreifens eingetragen (5 m ab Böschungsoberkante). Danach beträgt der Abstand zwischen dem Bachlauf (Böschungsoberkante) und der geplanten Bebauung im Baufeld 3 – nördlich der Ölmühle – im Durchschnitt 7,6 m. Südlich der Ölmühle, im Baufeld 4, liegen (nur) zwei Baufenster relativ nahe an der Böschungsoberkante. Insofern ist davon auszugehen, dass spätere Maßnahmen zur Gewässerrenaturierung umgesetzt werden können. Die Anforderungen des Hessischen Wassergesetzes werden eingehalten. Ein Abrücken der Bebauung von dem Gewässer hätte zur Folge, dass abweichend von den städtebaulichen Zielen der Planung dringend benötigte Wohnungen nicht in dem erforderlichen Umfang errichtet werden könnten.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die artenschutzrechtlich erforderliche Schaffung von Quartieren wurde bereits im März 2018 im sog. „Weihergebiet“ umgesetzt. Es handelt sich dabei um die Vermeidungsmaßnahme AV 6 „Anbringen von Nistkästen“. Dieser Bereich liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Schwarzbach, bietet dauerhaft einen freien Anflug zu den Kästen und kann einfach betreut und gepflegt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthält alle für den Vollzug notwendigen Bestimmungen.

Denkmalschutz:

Um die Aufnahme des folgenden denkmalschutzrechtlichen Hinweises wird gebeten:
In der nicht überbaubaren Fläche des Baufelds 5 (Ölmühle) ist die Errichtung von Zufahrten, Stellplätzen (außerhalb der im Bebauungsplan hierfür ausgewiesenen Fläche) und Nebenanlagen nur nach Zustimmung durch die Denkmalbehörden möglich.

Wohnungsbaukoordinator:

Übergeordnetes Ziel der Planung ist u.a. die Schaffung eines hochwertigen, sozial ausgewogenen und verbindenden Wohnquartiers auf der Grundlage einer stabilen, prägnanten und zukunftsweisenden Siedlungsstruktur, die dem Quartier einen eigenen Charakter verleiht, bei gleichzeitiger Rücksichtnahme auf die umgebenden Strukturen.

Das zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von ca. 360 Wohneinheiten für rund 900 Einwohner vor.
Das Bruttowohnbauland beträgt ca. 3,9 ha.
Das entspricht einem Dichtewert je ha von ca. 92 Wohneinheiten.

Begründet wird die Überschreitung der derzeit noch geltenden Obergrenze von 60 WE/ha mit der fußläufigen Nähe zur S-Bahn, die 10-15 Minuten vom Plangebiet aus beträgt.
Aus Sicht des Wohnungsbaukoordinators des Main-Taunus-Kreises wird dieser Dichtewert ausdrücklich begrüßt.

Vorab ist die Kostenübernahme von artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan vertraglich am 18.04.2018 zwischen der Stadt Hattersheim am Main und dem Vorhabenträger vereinbart worden.

Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis zu Bau- und Kunstdenkmälern unter „Hinweise und Empfehlung der zur Planverwirklichung“ wird entsprechend ergänzt.

Die Zustimmung des Main-Taunus-Kreises zur Anzahl der Wohneinheiten wird zur Kenntnis genommen.

T 11 Landesamt für Denkmalpflege - hessenArchäologie

Stellungnahme vom 10.08.2018 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Aus der unmittelbaren Nachbarschaft des Planungsbereiches sind eine dichte Besiedlung der Steinzeit, Bronzezeit und Eisenzeit sowie steinzeitliche Gräber bekannt. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Beschlussvorschlag

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist als Ergänzung zum o.g. Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind. Art und Umfang der Prospektion sind mit der hessenArchäologie abzustimmen.

Vom Ergebnis der Untersuchung ist abhängig, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind.

Eine Voruntersuchung durch festgelegte Untersuchungsschnitte ist mit dem Bauherrn/Planbetreiber bereits vereinbart.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Die Anforderungen der Bodendenkmalpflege werden beachtet. hessenArchäologie wird in die weiteren Planungs- und Genehmigungsverfahren eingebunden.

Stellungnahme vom 01.03.2019 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 10.08.2018, zu der sich keine Änderung ergeben hat.

Beschlussvorschlag

Auf den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme vom 10.08.2018 wird verwiesen.

T 12 NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH

Stellungnahme vom 03.08.2018 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Gegenüber des Bebauungsplans Nr. N109 „An der Ölmühle“ bestehen folgende Einwände seitens der NRM:

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich die Gasdruckregelanlage BRA 832 einschließlich der Ein- und Ausgangsleitungen sowie der dazugehörigen Armaturen. Der Bestand und Betrieb der Anlagen und Leitungen ist zu gewährleisten.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan Teil II - 3 Teil II-1 und im Grünordnungsplan fehlt die Darstellung der

Beschlussvorschlag

Der Anregung auf Gewährleistung von Bestand und Betrieb wird gefolgt. Änderungen an den technischen Einrichtungen zur Gasversorgung sind nicht vorgesehen.

Es ist ausreichend, die Versorgungsinfrastruktur in einem der rechtsverbindlichen Pläne einzutragen.

BRA mit ihren Zuleitungen, analog zu den „Zeichnerischen Festsetzungen, des B-Plan Nr. 109. Im Bereich des Reglers und seinen Zuleitungen sind keine tiefwurzelnenden Pflanzen oder Bäume zu planen oder zu errichten.

Wir bitten hier um Aufnahme eines Hinweises auf die Norm zum Schutz von unterirdischen Leitungen NRM - Norm NRM-N-A001 und die Richtlinie GW125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

Sollte eine Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, wenden Sie sich bitte an
Frau Susanne Litz
069 213-26259
s.litz@nrm-netzdienste.de

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM—Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft im Bereich Downloads an.

Die Hinweise auf Gehölzpflanzungen werden beachtet.

Der Anregung wird gefolgt.

Der Hinweis wird beachtet.

Stellungnahme vom 20.02.2019 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Es wird mitgeteilt, dass gegenüber dem Bebauungsplan Nr. N 109 „An der Ölmühle“ der Stadt Hattersheim grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.

Bitte beachten Sie, dass sich im Geltungsbereich sowie in direkter Nachbarschaft des B-Plans die NRM Gasleitungen HD-1064 DN 200 PN16 (Westseite Hesselndamm) sowie die HD-1002 DN 200 PN 16 (West- / Nordwestseite - Bereich Im Mühlenviertel) und zugehörige technische Anlagen befinden.

Es gelten dazu die nachfolgenden Auflagen und Hinweise:

Auf Grund der Nähe des angezeigten Planungsbezirks zum HD-Leitungsbestand weisen wir aus Sicherheitsgründen darauf hin, dass die Sicherheit und Integrität der oben genannten Gashochdruckleitungen sowie der zugehörigen technischen Anlagen dauerhaft zu gewährleisten ist.

Der Schutzstreifen ist nach den Vorschriften für Gashochdruckleitungen von jeglichen Eingriffen, die betriebserschwerende und leitungsgefährdende Einwirkungen darstellen, freizuhalten.

Baustelleneinrichtungs- und oder Lagerflächen sind im Leitungs- und Schutzstreifenbereich der genannten Gas-HD-Leitung nicht zulässig.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden beachtet.

Verfahrensbedingte Maßnahmen (z.B. Geländeanpassungen, Straßenbau, Anpflanzungen gemäß GW 125 o.ä.), die in direkter Nachbarschaft des Verfahrensgebietes und somit im Leitungsbereich vorgesehen sind, sind frühzeitig mit der NRM Netzdiensten Rhein-Main GmbH abzustimmen.

Bei Änderungen im Planungsstand erbitten wir eine entsprechende Neuanzeige.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM - Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Zudem möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die Überbauung vorhandener Leitungstrassen unzulässig ist. Aus diesem Grund fordern Sie für Ihre Planungen bitte unsere Bestandsunterlagen online an.

Sollte eine Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, wenden Sie sich bitte an

Frau Susanne Litz

069 213-26259

s-.litz@nrm-netzdienste.de

Der Hinweis wird beachtet.

T 13 PLEdoc GmbH

Stellungnahme vom 13.07.2018 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Betroffene Anlage:

Eigentümer: Open Grid Europe

Leitungstyp: Ferngasleitung + Betriebskabel + LWL-KSR-Anlage

Status: In Betrieb

Leitungsnr.: 022001001

DN: 300

Blatt: 28 & 29

Schutzstreifen m: 8

Die Prüfung hat zu dem Ergebnis geführt, dass die vorhandene Ferngasleitung im Bebauungsplan berücksichtigt und in der Legende erläutert worden ist. In den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan wird auf die durch die Ferngasleitung in Anspruch genommenen Flächen, welche mit einem Leitungsrecht belastet sind, hingewiesen.

Eine Versiegelung/Pflasterung des Schutzstreifens der Ferngasleitung für Stellplätze und private Verkehrsflächen ist dagegen grundsätzlich möglich. Verkehrswege und Pkw-Stellflächen innerhalb des Schutzstreifenbereiches sind unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrslast mit einer Leitungsüberdeckung von $> / = 1$ m auszulegen. Andererseits sollte eine Überdeckung von 2,0 m nicht überschritten

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden im Rahmen der Objektplanung der Verkehrs- und Außenanlagen beachtet.

werden. Dies gilt auch für eine evtl. Geländemodellierung im Bereich des Schwarzbaches.

Innerhalb des Schutzstreifens verlaufen die eingangs genannten Betriebskabel sowie die Kabel der Nachrichtentechnik. Die Lage und Deckung dieser Kabel sind i. d. R. nicht dokumentiert. Diese Kabel können sich in wechselnder Lage über die gesamte Breite des Schutzstreifens erstrecken.

Es wird daher empfohlen Anpflanzungen nur außerhalb des Schutzstreifens vorzusehen, um Beschädigungen durch Bäume und Sträucher an der Ferngasleitung und den Kabeln zu vermeiden.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Schutzstreifen keinerlei Einschränkungen oder Behinderungen vorliegen dürfen, die die Ausübung der für die Sicherheit der Versorgung notwendigen Arbeiten, wie Überwachung, Wartung, Reparatur usw. erschweren oder behindern. Diese Arbeiten werden in der Regel zur dringenden Abwehr einer Gefahr oder Beseitigung eines Schadens erforderlich.

Es wird empfohlen, die Ferngasleitung und die sich daraus ergebenden zuvor genannten Einschränkungen in den Begründungen zum Bebauungsplan zu erläutern.

Von der externen Kompensationsmaßnahme werden keine von der Open Grid Europe GmbH betriebenen oder betreuten Anlagen berührt.

In der Begründung unter Punkt 4.1.3 Boden B2 Kampfmittel soll eine systematische Überprüfung im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen und vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen erforderlich sein.

Für den Fall, dass Blindgänger oder Sprengmittel im Verfahrensgebiet vorgefunden werden, die an Ort und Stelle entschärft werden müssen, ist der genaue Termine zur Entschärfung unbedingt frühzeitig der Open Grid Europe GmbH bekannt zu geben, damit die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen zum Schutz der Ferngasleitungen vorbereitet werden können.

Insofern Einwendungen und Hinweise der PLEdoc GmbH berücksichtigt werden, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Weitere Anregungen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Merkblatt „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ der Open Grid Europe GmbH.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In Bezug auf Gehölzpflanzungen wird der Empfehlung gefolgt. Einsaaten mit Landschaftsrasen o.ä. können keine Beeinträchtigung der Ferngasleitung verursachen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird gefolgt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden im Rahmen der Untersuchung auf Kampfmittel beachtet.

Im Geltungsbereich des angezeigten Bauleitplans sind keine durch die PLEdoc GmbH verwalteten Kabelschutzrohranlagen der Viatel Deutschland GmbH vorhanden.

Stellungnahme vom 20.02.2019 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Betroffene Anlage:
Eigentümer: Open Grid Europe
Leitungstyp: Ferngasleitung + Betriebskabel + LWL-KSR-Anlage
Status: In Betrieb
Leitungsnr.: 022001001
DN: 300
Blatt: 28 & 29
Schutzstreifen m: 8

Die PLEdoc GmbH ist von der Open Grid Europe GmbH, Essen, der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, und der Viatel Deutschland GmbH, Frankfurt am Main, mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.

Die Prüfung der uns auf der Internetseite der Stadt Hattersheim zur Verfügung gestellten Unterlagen hat zu dem Ergebnis geführt, dass die Ferngasleitung im Bestand in der Begründung berücksichtigt worden ist. Mit den zitierten Hinweisen und Einwendungen zu der Leitung erklären wir uns einverstanden.

Hinsichtlich der im Erschließungsplan Teilplan II-3 (Stand 09.11.2018) aufgeführten Maßnahmen haben bereits außerhalb des Bauleitverfahrens Abstimmungen mit der Open Grid Europe GmbH stattgefunden. Somit bestehen von unserer Seite keine Bedenken gegen die Beschlussfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. N 109 „An der Ölmühle“.

Abschließend teilen wir Ihnen mit, dass im Geltungsbereich des hier angezeigten Bauleitplans keine von uns verwalteten Kabelschutzrohranlagen der Viatel Deutschland GmbH vorhanden sind.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung der PLEdoc GmbH wird zur Kenntnis genommen.

T 14 Polizeidirektion Main Taunus

Stellungnahme vom 17.07.2018 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Der Regionale Verkehrsdienst der Polizeidirektion Main-Taunus hat aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände gegen das geplante Bauvorhaben.

Ruhender Verkehr

Beim Anlegen von Parkplätzen und Parkbuchten im öffentlichen und eingeschränkt öffentlichen Verkehrsraum möchten wir auf die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) hinweisen.

Demnach ist eine Parkplatzbreite von 2,50 m erforderlich, um ein gefahrloses Ein- und Ausparken für mehrspurige Kfz zu ermöglichen.

Kriminalprävention

Die Polizei macht die Empfehlung, bei Bauvorhaben im öffentlichen Raum die städtebauliche Kriminalprävention beim Hessischen Landeskriminalamt mit einzubeziehen.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung der Polizeidirektion Main Taunus zur städtebaulichen Planung wird zur Kenntnis genommen.

Die „Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung“ im Anhang zu den textlichen Festsetzungen enthalten einen entsprechenden Hinweis.

Das Polizeipräsidium Westhessen wurde separat beteiligt. Es liegt eine Stellungnahme der Abteilung Einsatz E41 – Polizeiliche Beratung, städtebauliche Kriminalprävention vom 11.07.2018 vor.

T 15 Polizeipräsidium Westhessen

Stellungnahme vom 11.07.2018 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Nach der vorliegenden aktuellen Kriminalstatistik der letzten 12 Monate sind im Planungsgebiet Einbruchdelikte und Kraftfahrzeugdiebstähle zu verzeichnen gewesen.

Das Planungsgebiet schließt sich an das „Mühlenquartier“ an und ist entsprechend geprägt von unterschiedlichen Häuserstrukturen.

Bei den hier geplanten Quartieren ist von sozial stabilen Familien mit mittleren und höheren Haushaltseinkommen auszugehen, welche zur sozialen Stabilität eines Gebietes beitragen und damit kriminalitätshemmend wirken können. Je problematischer die Sozialstruktur in einem bestimmten Wohnquartier, umso notwendiger ist ein breites Angebot an sozialer Infrastruktur.

Eine geplante Begrenzung der Geschosshöhe auf maximal fünf Vollgeschosse begünstigt eine gegenseitige soziale Kontrolle der Nutzer, was zur Kriminalprävention beiträgt.

Die Grünfläche sollte so angelegt sein, dass freie Sichtachsen zu einem subjektiven Sicherheitsgefühl beitragen und Bewohner diese gern nutzen. Hecken

Beschlussvorschlag

Die Hinweise und Vorschläge des Polizeipräsidiums Westhessen werden insgesamt beachtet.

Die zu pflanzenden Bäume werden in der Regel einen höheren Kronenansatz als 2 m haben, damit keine

und Sträucher sind bis zu einer Höhe von 180 cm zu begrenzen. Bei den vorhandenen Bäumen sollte das Blattwerk erst ab 200 cm beginnen. Hauptwege sollten in der Bedarfszeit gut ausgeleuchtet werden. Durch freie Sichtachsen und entsprechende Beleuchtung zwischen den Hauptwegen und den Quartieren, wird das Sicherheitsgefühl der Nutzer gestärkt. Hier im „Mühlenquartier“ sind freie Sichtachsen gegeben, welche für einen Täter das Entdeckungsrisiko erhöhen.

Aber es gibt auch Quartiere, welche Straftaten begünstigen, da ein potenzieller Täter hier Deckungsmöglichkeiten für einen Einbruchdiebstahl nutzen kann.

Beleuchtungskörper sollten so aufgestellt werden, dass durch ihre Bauart und die Art der Platzierung Dunkelflächen während der Dämmerung und Dunkelheit ausgeschlossen sind. Dabei sollte das Licht unter dem künftigen Blätterdach den Gehweg ausleuchten.

Die Sichtbeziehungen in Hausdurchgänge und Tunnel sollten vom Umfeld kontrollierbar und beleuchtet sein.

Bei einem geplanten Spielplatz für Kleinkinder sollte dieser transparent eingezäunt sein und nur einen Zugang haben. Der Zugang zum Spielplatz sollte in Blickrichtung öffentlicher Raum sein, damit hier ein möglicher Täter durch Nutzer gesehen werden könnte. Hier ist in der Planung die Einsehbarkeit von den Wohnungen vorgesehen. Psychologisch ist für einen Pädosexuellen Täter die Nutzung eines gemeinsamen Zuganges mit den Müttern und Vätern eines Spielplatzes Stressfördernd. Eine Einzäunung würde ein schnelles Weglaufen von Kleinkindern vom Spielplatz erschweren und Hunde würden so nicht ihren Kot hinterlassen können.

Auch die Schaffung von Begegnungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum erhöht die soziale Kontrolle und fördern das Miteinander. Die Umsetzung sollte weiterhin erfolgen, wie hier im „Mühlenquartier“.

Eine Begrünung der Außenanlagen und der Wege von/zu den geplanten Gebäuden hat einen großen Einfluss auf das Wohlbefinden der Nutzer. Bepflanzungen verschiedener Art bieten jedoch grundsätzlich auch Versteck und Klettermöglichkeiten. Potentiellen Tätern wird unter Umständen ermöglicht, auch höhergelegene Etagen in Gebäuden von außen zu erreichen. Auch hier sollte das Blattwerk von Bäumen erst in einer Höhe von zwei Metern beginnen und die Sträucher sollten nicht höher als 180cm sein. Bepflanzungen sollten erst ab zwei Meter Wegabstand vorgenommen werden. Rankgerüste sollten möglichst an Fassaden angebracht werden, an denen sich keine Fenster

Konflikte mit motorisierten oder nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmern auftreten können.

Sowohl im Mühlenquartier als auch im neuen Wohngebiet „An der Ölmühle“ sind freie Sichtachsen vorhanden bzw. geplant.

Die Hinweise werden bei der Objektplanung des Kinderspielplatzes berücksichtigt.

befinden. Pflanzen sollten keinen Sichtschutz für potentiell gefährdete Bereiche bieten.

Geeigneter Müllbehälter, aus Metall (feuerfest), sollten verteilt aufgestellt werden, um einem Vermüllen entgegenzuwirken. An und unter Bäumen, sowie direkt an Gebäude sind Müllbehälter nicht zu befestigen, da sich bei einem Brand das Feuer ausbreiten könnte. Geeignete Möglichkeiten zur Entsorgung von Hundekot sind aufzustellen, um hier nachbarschaftliche Streitigkeiten vorzubeugen und Kinder vor Kontakt zu schützen.

Stellflächen für PKW werden hier in ausreichende Anzahl planerisch berücksichtigt. Diese sollten einsehbar, übersichtlich, beleuchtet sein.

Die Tiefgaragen sollten ausreichend in allen Bereichen beleuchtet sein. Die Einrichtung von Notrufeinrichtungen und Überwachungsanlagen ist empfehlenswert. Sichtbare Hinweisschilder und Gehmarkierungen zur Orientierung sollten angebracht werden. Auf die Schaffung überschaubarer Areale und Vermeidung von toten Ecken ist zu achten.

Fahrradständer und Fahrradabstellplätze sind mit Anschließmöglichkeiten des Fahrrades am Rahmen in den einsehbaren Bereichen der Wohnanlagen empfehlenswert.

Grundsätzlich sollten hohe Einfriedungen durch Hecken und Mauern unterbunden werden.

Die weiteren Hinweise betreffen nicht die städtebauliche Kriminalprävention, können aber gern den jeweiligen Verantwortlichen weitergeleitet werden.

Der Einbau von Sicherungstechnik ist dann besonders preiswert, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird. Geprüfte einbruchhemmende Türen und Fenster bieten nach DIN EN 1627-1630 eine sehr gute Einbruchhemmung. Hier ist sichergestellt, dass es in der Gesamtkonstruktion sowie bei der Montage keinen Schwachpunkt gibt. Als Grundempfehlung gelten mindestens die Widerstandsklassen RC 2 (für Bauteile die direkt von dem Täter ohne Aufstieghilfen angegriffen werden) und RC 2N (für Bauteile, bei denen kein direkter Angriff auf die eingesetzte Verglasung erwartet wird, z.B. Aufstieghilfe erforderlich - keine Standfläche für den Täter).

Der Hinweis auf das individuelle Angebot einer kostenlosen Bauplanberatung für private wie auch gewerbliche Objekte durch die Polizeiliche Beratungsstelle (0611-345-1616) an die Architekten und Bauherren wird empfohlen.

Die hessische Polizei bietet seit Jahren die kostenlose Beratung über das Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“ an. In Zusammenarbeit mit dem Verband der

Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. sucht die Hessische Polizei daher Partner aus der freien Wirtschaft, dem privaten und gewerblichen Bereich der Bauherren und Bauträger, die bereit sind, bei der Planung und Ausführung von Neubauten oder bei Modernisierungsprojekten polizeiliche Erkenntnisse und Erfahrungen zur Kriminalprävention umzusetzen.

T 16 Regierungspräsidium Darmstadt

Stellungnahme vom 02.08.2018 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Raumordnung und Landesplanung:

Der Planbereich ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP) als Vorranggebiet Siedlung, Planung dargestellt. Zudem liegt er außerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes für den Frankfurter Flughafen und auch außerhalb von Schutzzonen nach Fluglärmschutzgesetz. Die Ausführungen zur städtebaulichen Dichte sind nachvollziehbar. Somit bestehen diesbezüglich zunächst keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

Allerdings wird auf die jüngste 3. LEP-Änderung hingewiesen, wonach gemäß Ziel Z5.3.4-5 zu Höchstspannungsleitungen ein Abstand von 400 m einzuhalten ist. Mit E-Mail vom 30. Juli 2018 haben Sie nachgefragt, ob es sich bei der südlich des geplanten Gebietes verlaufenden Leitung um eine solche handelt. Hier ist es geboten, dies bei dem zuständigen Versorgungsträger in Erfahrung zu bringen und dann ggf. die Planung zu korrigieren, um sie an das vorgenannte jüngste Ziel im LEP anzupassen.

Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Der Geltungsbereich des B-Plans überlagert keine Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete und auch keine Natura 2000-Gebiete. Bezüglich der zu vertretenden naturschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden:

Bodenschutz

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge im

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung des Regierungspräsidiums Darmstadt zur Wohnungs- bzw. Siedlungsdichte wird zur Kenntnis genommen und ausdrücklich begrüßt.

Das Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung des Landes Hessen teilte in einem Schreiben vom 29.10.2018 mit, dass sich aus der Änderung des LEP keine Konsequenzen für die vorliegende Planung ergäben. Nach Einschätzung des Ministeriums handelt es sich vorliegend um ein faktisches Baugebiet, das überplant werden soll. Da somit kein neues Baugebiet festgesetzt wird, verstößt der Bebauungsplan nicht gegen die Ziele der Raumordnung, die sich aus der 3. Änderung des LEP Hessen 2000 ergeben.

Die Hinweise zu den Schutzgebieten werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zum Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen.

Gebiet des Bebauungsplanes. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bei bisher nicht bekannt, daher bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Natürlich können Auskünfte aus der Altflächendatei immer nur so gut und umfassend sein, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zusammenhang soll auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hingewiesen werden. Gemäß § 8 (4) HAItBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewereregister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als. Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link <http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html> zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.

Vorsorgender Bodenschutz

Prüfvermerk:

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. N 109 „An der Ölmühle“ sollen mehrgeschossige Wohnungsbauten (360 Wohneinheiten) entstehen. Die Fläche befindet sich direkt angrenzend an einem Wohngebiet im Ortsrandbereich und umfasst mit 3,9 ha die Flur 8, Flurstück 38/5; 38/11 und 38/12. Die überplante Fläche wird nördlich durch Wohnbebauung, südlich durch eine Gärtnerei, östlich durch den Schwarzbach und westlich durch die Straße Hessendamm begrenzt. Im regionalen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für Wohnungsbau dargestellt. Derzeit befinden sich auf der Planfläche aufgelassene Gebäude sowie Teile einer ehemaligen Mühle am Schwarzbach. Im nördlichen Teil wurde eine ehemalige Bebauung bereits abgebrochen. Die hierdurch entstandenen Freiflächen werden derzeit als Mietparkplatz genutzt. Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen insgesamt fünf Baufelder im Planungsbereich geschaffen werden. Das Gebiet ist größtenteils bereits jetzt durch gewerbliche Nutzung überprägt (Parkplatznutzung). Für das Gebiet wurde für einen kleinen Bereich südlich der überplanten Fläche eine Bodenfunktionsbewertung laut Boden-Viewer Hessen durchgeführt. Demnach handelt es sich hier um Böden mit einer mittleren Feldkapazität und einem mittleren Nitratrückhaltevermögen sowie einem hohen Ertragspotential. Die

„Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ wurde bei der Erstellung des Umweltberichtes berücksichtigt und beinhaltet die laut Baugesetzbuch vorgeschriebenen Bestandteile des Umweltberichts nach § 2 Absatz 4 und § 2a Satz 2 Nummer 2. Die folgenden Bestandteile wurden im Umweltbericht berücksichtigt: Darstellung einschlägiger Fachgesetze, voraussichtliche Entwicklungen bei Durchführung und Nichtdurchführung, Maßnahmen zur Eingriffsminimierung bzw. Kompensation, anderweitige Planungsmöglichkeiten, verwendete Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten, Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen sowie eine allgemein verständliche Zusammenfassung.

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan Nr. N 109 „An der Ölmühle“ Hattersheim betrifft eine Fläche von 3,9 ha, welche derzeit bereits jetzt durch die ehemalige Nutzung als Mietparkplatz sowie Flächenversiegelungen anthropogen verändert sind. Für das Gebiet wurde für einen kleinen Bereich südlich der überplanten Fläche eine Bodenfunktionsbewertung laut Boden-Viewer Hessen durchgeführt. Demnach handelt es sich hier um Böden mit einer mittleren Feldkapazität und einem mittleren Nitratrückhaltevermögen sowie einem hohen Ertragspotential. Durch die Festsetzung der GRZ von 0,65 oberhalb und 0,9 unterhalb der Geländeoberfläche wird die Fläche stark verändert und versiegelt. Auf dieser Fläche gehen die Bodenfunktionen vollständig verloren. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Bodeneingriffen wurden im Umweltbericht festgelegt. Die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ wurde bei der Erstellung des Umweltberichtes berücksichtigt. Es bestehen keine weiteren Anmerkungen.

Abwasser. anlagenbezogener Gewässerschutz:

Dem Bebauungsplan N 109 „An der Ölmühle“ (Baumaßnahme Hessendamm 1-3) kann zugestimmt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass für die vorgesehene Entwässerung des Niederschlagswassers eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Schwarzbach bzw. in den Untergrund bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen ist.

Immissionsschutz:

Gegen den Planungsentwurf bestehen Bedenken. Es wird dem Planungsträger grundsätzlich zugestanden, die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005

Die Zustimmung zum methodischen Aufbau des Umweltberichtes wird zur Kenntnis genommen.

Die Zustimmung zu den Inhalten und Aussagen des Umweltberichtes wird zur Kenntnis genommen.

Die Zustimmung aus Sicht des Gewässerschutzes wird zur Kenntnis genommen.
Das Erfordernis der Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird beachtet.

In der Begründung finden sich die folgenden Erläuterungen, die gegen eine Riegelbebauung sprechen:

wesentlich zu überschreiten, wenn durch Ersatzmaßnahmen bzw. Fassadengestaltung innerhalb der Räume wohnliche Verhältnisse geschaffen werden können. Allerdings kommt im Planungsentwurf das in solchen Situationen bewährte Konzept der Riegelbebauung nur ansatzweise zur Anwendung. Die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) verweist in Abschnitt 5.5 ausdrücklich auf die Riegelbebauung. Durch die Nicht-Anwendung entstehen in der Folge „Einfallstore“ für den Verkehrslärm -mit entsprechend nachteiligen Folgen für die weiter von der Lärmquelle bzw. Straße abgewandten Wohneinheiten. Diese Nicht-Anwendung der Riegelbebauung wird pauschal mit dem „städtebaulichen Konzept“ begründet. Diese Abwägung ist im Planungsentwurf so nicht erkennbar und folglich nicht nachvollziehbar. Das Bundesverwaltungsgericht hat zur Bedeutung der Riegelbebauung festgestellt, „insbesondere kann in die Abwägung eingestellt werden kann, dass durch eine geschlossene Riegelbebauung die rückwärtigen Flächen derselben Grundstücke und gegebenenfalls weiterer Grundstücke wirksam abgeschirmt werden.“ (Entscheidung vom 22.07.2007 BVerwG 4 CN 2.06)

Bergaufsicht:

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsamts- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die

„Die Bebauungsstruktur ist geprägt von Gebäudezeilen, welche sich um gemeinsame, begrünte Wohnhöfe mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bewohner gruppieren. Übergeordnete Zielsetzung ist die Schaffung einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität im gesamten Quartier durch einen möglichst direkten Bezug zu den Freiräumen. ... Die Höhe der geplanten Gebäude variiert von 3 bis maximal 5 Geschossen. Entlang des Hessendamms entsteht so eine abwechslungsreiche und rhythmisierte Straßenansicht als neuer Stadteingang.“ (Abschnitt 3.2 der Begründung.)

Im Plangebiet „An der Ölmühle“ sind die städtebaulichen Ziele und Qualitäten, die eine Gruppierung der Wohngebäude mit wechselnder Ausrichtung und vertikaler Gliederung erfordern, mit einer langgestreckten riegelförmigen Baustruktur - wie sie sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Hessendamms zeigt - nicht umsetzbar.

Vorliegend steht der Belang, maximalen Schutz vor Geräuscheinwirkungen durch eine riegelförmige Bebauung zu erzielen, dem Belang gegenüber, die bestmögliche städtebauliche Qualität zu schaffen, unter Inkaufnahme von etwas umfangreicheren Maßnahmen des passiven Schallschutzes an den Wohngebäuden als im Falle der Riegelbebauung. Den Gremien der Stadt Hattersheim wird empfohlen, sich für den zweiten Ansatz zu entscheiden und damit den ersten Belang insoweit zurück zu stellen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass fast alle Wohnungen über ruhige Aufenthaltsräume auf den Hofseiten bzw. vom Hessendamm abgewandten Rückseiten der Wohngebäude verfügen werden. Es wurde ein Lärmgutachten eingeholt, das die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet bestätigt.

Die in dem Gutachten empfohlenen Maßnahmen (u.a. für Fenster, Fassaden und Außenwohnbereiche) werden umgesetzt. Insgesamt werden die Bedenken der Oberen Immissionschutzbehörde nicht geteilt.

Die Hinweise und Einschätzungen der Bergaufsicht werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung:

Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe:

Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:

Im Plangebiet ist den Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes werden aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Forderungen gestellt.

Ansonsten bestehen aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Bedenken und Anregungen.

Ausnahmsweise wird der Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren nur dann beteiligt, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In diesem Bauleitplanverfahren hat es bereits klare Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb wurde der zentrale Kampfmittelräumdienst von Seiten des Regierungspräsidiums Darmstadt nicht erneut beteiligt. Es steht jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst noch einmal direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-12 6501, richten. Schriftliche Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst zu richten.

Eine planungsrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.

Die Zustimmung zu Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird beachtet.

Der Vorhabenträger wird sich im Zuge der bauvorbereitenden Maßnahmen rechtzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen und die notwendigen Untersuchungen besprechen.

Stellungnahme vom 26.02.2019 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Der Planbereich ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP) als Vorranggebiet Siedlung, Planung dargestellt. Zudem

Beschlussvorschlag

liegt er außerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes für den Frankfurter Flughafen und auch außerhalb von Schutzzonen nach Fluglärmschutzgesetz.

Die aktuellen Ausführungen zur städtebaulichen Dichte sind aus Sicht des RP Darmstadt nicht nachvollziehbar. Wie bereits in der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan mit Schreiben vom 2. August 2018 und bereits davor in E-Mail-Korrespondenz vom Mai 2018 mitgeteilt, wird die Berechnung der Dichte unter Einbeziehung der Umgebung, wie sie seinerzeit für die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan angestellt wurde und in den Planungsunterlagen mit Stand 30.05.2018 (Vorentwurf) enthalten ist, für nachvollziehbar gehalten. Damit werden die Dichtevorgaben des RPS/RegFNP 2010 eingehalten und es wird kein Zielverstoß seitens des RP gesehen.

In der nun vorliegenden Entwurfsfassung des Bebauungsplanes für die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird auf Seite 11 der Begründung, entgegen des Vorentwurfs und der damaligen Stellungnahme, nun von ein Abweichungserfordernis gesehen, das vom RP – wie ausgeführt – nicht gesehen wird.

Vor diesem Hintergrund ist es seitens des RP erforderlich, in die Begründung an dieser Stelle wieder den Text der frühzeitigen Beteiligung aufzunehmen.

In der früheren Stellungnahme wurde auf die jüngste 3. LEP-Änderung hingewiesen, wonach gemäß Ziel Z5.3.4-7 zu Höchstspannungsleitungen ein Abstand von 400 m einzuhalten ist. Entsprechende Aussagen, auch aus einem Antwortschreiben des Wirtschaftsministeriums, wurden in die Begründung aufgenommen und diese Thematik gewürdigt.

Naturschutz und Landschaftspflege:

Es wird auf die Stellungnahme vom 2. August 2018 verwiesen.

Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden:

Oberflächengewässer

Das Vorhaben befindet sich teilweise im Überschwemmungsgebiet des Schwarzbachs. Die §§ 76 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten.

Für die erforderliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG (ehemals § 78 Abs. 3 WHG, redaktionell im Bericht zu ändern) ist die untere Wasserbehörde des Main-Taunuskreises zuständig.

Weiterhin sind § 38 WHG sowie § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) zu beachten.

Der durch die Stadt Hattersheim am Main eingereichte Antrag auf Zielabweichung wurde mit Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 7. März 2019 abgelehnt. Nach Auffassung des Regierungspräsidiums, als Oberer Raumordnungsbehörde, liegt keine Zielabweichung vor, weshalb der Antrag aufgrund der fehlenden Erforderlichkeit abgelehnt wurde. Die Stadt Hattersheim ist an die Ziele der Raumordnung gebunden und hat diese zwingend zu beachten.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend der Rechtsauffassung des Regierungspräsidiums angepasst.

Die Zustimmung des Regierungspräsidiums wird zur Kenntnis genommen.

Auf den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme vom 02.08.2018 wird verwiesen.

Die Überlappung mit dem Überschwemmungsgebiet beläuft sich auf rund 6 m² von insgesamt 39.000 m². Eine Beeinträchtigung des Hochwasserschutzes ist faktisch auszuschließen. Es ist davon auszugehen, dass im Hinblick auf diesen minimalen Eingriff eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG erteilt werden wird.

Der redaktionelle Hinweis wird berücksichtigt.

Im Innenbereich ist ein Gewässerrandstreifen von 5 Metern einzuhalten. Dies muss entsprechend gewürdigt und die Einhaltung des 5-Meter-Gewässerrandstreifens im Bericht dargelegt werden.

Zudem soll in die textlichen Festsetzungen mitaufgenommen werden, dass die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen (wie z.B. Zäunen, Gartenhütten, etc.) sowie die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, im Gewässerrandstreifen verboten ist.

Hinweis: Bzgl. der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme wird empfohlen, den festgestellten Kompensationsbedarf im näheren Umfeld vorzunehmen. Im Maßnahmenprogramm Hessen 2015-2021 bzw. im Gewässerentwicklungskonzept Schwarzbach ist am Schwarzbach die Maßnahme MV-E-3 verortet, die durch die Stadt Hattersheim umgesetzt werden soll. Daher soll geprüft werden, ob der festgestellte Kompensationsbedarf für die Planung, aus dem Maßnahmenprogramm zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie entwickelt werden kann.

Abfallwirtschaft

Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

Hinweis: Das v.g. Merkblatt ist als Download zu finden.

Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Im Bebauungsplan ist die eingemessene Grenzlinie des Gewässerrandstreifens (5 m ab Böschungsoberkante) eingetragen. Die geplante Bebauung hält den erforderlichen Gewässerabstand ein, der Gewässerabstand hat eine durchschnittliche Breite von 7,6 m. Die Begründung wurde um eine entsprechende Erläuterung zur Einhaltung des 5-Meter-Gewässerrandstreifens ergänzt.

Die Anregung wird indirekt berücksichtigt. Der Gewässerrandstreifen befindet sich weit überwiegend in der Maßnahmenfläche M „Entwicklung und Pflege des Ufergehölzsaums“, in der die Errichtung von baulichen Anlagen nicht gestattet ist. Im Bereich der geringfügigen Überlappungen mit den Baufeldern (Allgemeines Wohngebiet) befinden sich keine überbaubaren Grundstücksflächen.

Der Anregung, den Kompensationsbedarf im näheren Umfeld vorzunehmen, wird entsprochen. Die durchgeführten Ausgleichmaßnahmen dienen dem Artenschutz und zeichnen sich durch entsprechende Ansprüche an die jeweiligen Lebensräume aus. Diese wären im Rahmen einer Gewässerrenaturierung nicht herstellbar.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist den Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Ansonsten bestehen aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Bedenken und Anregungen.

Kampfmittelräumdienst

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen

Die Anregungen des Kampfmittelräumdienstes werden berücksichtigt und in die Hinweise im Anhang zu den textlichen Festsetzungen integriert. Die Informationen der Stellungnahme wurden an die Planungsbeteiligten weitergegeben.

magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden. Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben. Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Es wird darum gebeten, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen. Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger-Koordinaten eingemessen werden. Nach Abschluss der Arbeiten wird um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei gebeten, welche durch die beauftragte Fachfirma erstellt werden. Ein kostenloser Download für das Datenmodul KMIS-R steht auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes zur Verfügung. (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen. Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt. Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma soll immer das v. g. Aktenzeichen angegeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beigefügt werden. Als Anlage sind die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen beigefügt. Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, ist die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung. Um die Zusendung einer Kopie des Auftrages zur Kenntnisnahme wird gebeten. Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen. Es

erfolgt der Hinweis die Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Eine planungsrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.

Stellungnahme vom 05.03.2019 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen liegt im Original-Wortlaut und vollständig integriert mit der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 26.02.2019 vor. Es wird deshalb auf die obenstehende Abwägung zur Stellungnahme des Regierungspräsidiums verwiesen.

T 17 Regionalverband FrankfurtRheinMain

Stellungnahme vom 25.07.2018 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belangen keine Bedenken.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich des geplanten Wohngebietes als „Wohnbaufläche, geplant“ dargestellt. Der Schwarzbach fließt am östlichen Rand durch eine „Grünfläche – Parkanlage“.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass südlich des Plangebiets mehrere Hochspannungsfreileitungen verlaufen, deren Schutzabstände zu beachten sind.

Im Rahmen der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain für Verbandsmitglieder angebotenen Dienstleistungen werden Daten aus der Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung gestellt. Bei dem zur Prüfung entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.

Anlage: Umweltprüfung

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung des Regionalverbands Frankfurt RheinMain wird zur Kenntnis genommen.

Das Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung des Landes Hessen teilte in einem Schreiben vom 29.10.2018 mit, dass sich aus der Änderung des LEP keine Konsequenzen für die vorliegende Planung ergäben. Nach Einschätzung des Ministeriums handelt es sich vorliegend um ein faktisches Baugebiet, das überplant werden soll. Da somit kein neues Baugebiet festgesetzt wird, verstößt der Bebauungsplan nicht gegen die Ziele der Raumordnung, die sich aus der 3. Änderung des LEP Hessen 2000 ergeben.

Stellungnahme vom 28.02.2019 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP) ist der Bereich des geplanten Wohngebietes als „Wohnbaufläche, geplant“ dargestellt. Schwarzbach fließt am östlichen Rand durch eine „Grünfläche - Parkanlage“.

Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung des Regionalverbands FrankfurtRheinMain wird zur Kenntnis genommen.

T 18 Westnetz GmbH

Stellungnahme vom 31.07.2018 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Im Planbereich verlaufen keine 110-kV-Hochspannungsleitungen der Westnetz GmbH. Planungen von Hochspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Die Planunterlagen wurden an die Amprion GmbH weitergereicht. Bezüglich der im Planbereich vorhandenen 220-/380-kV-Hochspannungsleitungen erfolgt von dort ggf. eine separate Stellungnahme.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von der Westnetz GmbH betreuten Anlagen des 110-kV-Hochspannungsnetzes und ergeht auch im Auftrag und mit Wirkung für die innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin des 110-kV Netzes.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise der Westnetz GmbH werden zur Kenntnis genommen.
Die Hinweise und Anregungen der Amprion GmbH, die eine eigene Stellungnahme eingereicht hat, werden gesondert behandelt.

T 19 Amt für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn

Stellungnahme vom 25.02.2019 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Gegen die vorgelegte Planung bestehen unsererseits keine Bedenken.

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass die Angabe der vom Geltungsbereich betroffenen

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung des Amtes für Bodenmanagement wird zur Kenntnis genommen.

Der aktuelle Auszug aus dem Liegenschaftskataster wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans ausgetauscht. Die entsprechende Bezeichnung der Flur-

Flurstücke nicht dem aktuellen Bestand des Liegenschaftskatasters entspricht.
Die Flächen, die im Süd-Westen unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzen, befinden sich im Flurbereinigungsverfahren VF 1111 Hattersheim-Okriftel.

stücke wird in der Begründung zum Bebauungsplan aktualisiert.

II. Beteiligung der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Von Seiten der Nachbarkommunen sind weder Anregungen noch Hinweise zur Planung vorgetragen worden.

III. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB

Themenbereiche	Themen
I. Planerische Rahmenbedingungen	Fehlendes städtebauliches Gesamtkonzept; zu hohe städtebauliche Dichte, insb. Einhaltung der Dichtevorgaben aus dem Regionalplan; Höhe, Anordnung und Abstände der Gebäude
II. Umwelt	Lage im Überschwemmungsgebiet des Schwarzbaches; Qualität und Quantität der Pflanzfestsetzungen; Eingriffsausgleich
III. Verkehr	Annahme der zukünftigen Verkehrsmengen zu niedrig; nicht ausreichende Berücksichtigung des Umfeldes; fehlende Aussagen zur Ausführungsplanung der Knotenpunkte am Hessendamm; zu geringe Anzahl an Parkplätzen und Anwohnerparken;
IV. Infrastruktur	Zu geringe bzw. nicht gesicherte Anzahl an Betreuungsplätzen (Kitas und Schulen)
V. Erschließung / Bauphase	Organisation des Baustellenverkehrs; Lärm- und Staubbelastigungen während der Bauphase

I Planerische Rahmenbedingungen

Anregungen / Hinweise

Ein Siedlungszusammenhang ist vorliegend unter keinen Umständen gegeben. Entgegen der Begründung des Bebauungsplans wird gerade keine „straßenbegleitende 4-geschossige Bebauung des nördlich angrenzenden Mühlenquartiers fortgeführt“ (vgl. S. 15 der Begründung des Entwurfs des Bebauungsplans „An der Ölmühle“). Denn es erfolgt gerade nicht etwa eine 4-geschossige Fortsetzung der Bebauung ausschließlich direkt am Hessendamm angrenzend an die Seniorenresidenz, sondern das Gebiet direkt angrenzend an Reihenhäuser, Doppelhäuser und Einfamilienhäuser wird mit 5-geschossiger hochhausähnlicher Bauweise geprägt werden.

Städtebauliches Konzept, Wohndichte

Eine Bebauung wie im „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. N 109 (An der Ölmühle)“ geplant, ist unzulässig.

Bei dem vorgelegten Entwurf scheint es der Stadt Hattersheim - weiterhin - nicht um ein städtebauliches Gesamtkonzept zur Entwicklung Hattersheim-Süd zu gehen, sondern lediglich um eine ausschließlich renditeorientierte Bebauung des Baugebietes Ölmühle.

Der »Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. N 109 (An der Ölmühle)“ sieht eine Bebauungsdichte von 92 Wohneinheiten pro Hektar vor. Das Plangebiet ist als Siedlungstyp im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte anzusehen. Der gültige Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 legt die Obergrenze für diesen Siedlungstyp auf 60 Wohneinheiten je Hektar fest.

Im Bebauungsplan Nr. N 109 (An der Ölmühle) weicht die Dichte der Wohneinheiten nicht nur geringfügig, sondern mit 92 statt 60 Wohneinheiten je Hektar sogar um über 150 % von der Vorgabe des regionalen Flächennutzungsplans ab.

Dieser Wert ist zwingend einzuhalten. Ausnahmen sind hierfür auch nach dem Regionalen Flächennutzungsplan explizit nicht vorgesehen. Darüber hinaus liegt derzeit eine Ausnahmegenehmigung nach Angaben der Stadt Hattersheim nicht vor, so dass sich schon hieraus eine Baurechtswidrigkeit des Bebauungsplans ergibt.

Beschlussvorschlag

Das städtebauliche Konzept beruht auf der bewussten Entscheidung, die Baukörper nicht nur horizontal, sondern auch vertikal zu staffeln, um deren Eigenständigkeit zu betonen und nicht zuletzt den Eindruck von Gleichförmigkeit bereits im Ansatz zu vermeiden. Die langgestreckte Zeile auf der anderen Seite des Hessendamms zeigt, dass diese Überlegung begründet ist. Das Weiterführen einer vorgefundenen Höhe ist keineswegs per se erwünscht oder erforderlich, sondern stellt lediglich eine von mehreren Handlungsoptionen dar.

Von (Wohn-)Hochhäusern ist die geplante Bebauungsstruktur sehr weit entfernt.

Der Anregung wird widersprochen.
(Zur ausführlichen Begründung, siehe weiter unten.)

Die Auffassung der Antragsteller wird nicht geteilt.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
Es wird begrüßt, dass der Antragsteller die Einstufung des Gebietes in den Siedlungstyp im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte teilt.

Klarstellender Hinweis:
Bei der angesprochenen Einhaltung handelt es sich um eine Zielvorgabe (Z3.4.1-9) des Regionalplans, die nachrichtlich in den regionalen Flächennutzungsplan übernommen wurde.

Den Anregungen wird widersprochen.
Um den vom Antragsteller vorgebrachten Bedenken zur Siedlungsdichte Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs von der Stadt Hattersheim am 18.02.2019 beim Regierungspräsidium Darmstadt ein Zielabweichungsverfahren beantragt.

Die Stadt Hattersheim beabsichtigt, die höhere Bebauungsdichte mittels eines Zielabweichungsverfahrens genehmigt zu bekommen und hierfür eine Ausnahme-genehmigung durch das Regierungspräsidium Darmstadt zu erhalten. Der Regionale Flächennutzungsplan Rhein-Main sieht indes ein Zielabweichungsverfahren nur im Zusammenhang mit Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben vor. Die Rechtmäßigkeit eines solchen Verfahrens wird daher in Frage gestellt.

Im Übrigen wurden die Grenzwerte zur Bebauungsdichte gerade aufgrund der nun seitens der Stadt Hattersheim als Begründung für die Zielabweichung

Nach eingehender Prüfung durch das Regierungspräsidium wurde der Antrag am 07.03.2019 aufgrund von Nichterforderlichkeit zurückgewiesen. Nach Auffassung des Regierungspräsidiums, als Oberer Raumordnungsbehörde, liegt keine Zielabweichung vor, weshalb der Antrag aufgrund der fehlenden Erforderlichkeit abgelehnt wurde. Die Stadt Hattersheim ist an die Ziele der Raumordnung gebunden und hat diese zwingen zu beachten.

Die Prüfung der Erforderlichkeit einer Zielabweichung durch das Regierungspräsidium hatte folgendes Ergebnis:

Die Auslegung des Ziels der Raumordnung ergibt vorliegend, dass eine mögliche Überschreitung der nach Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 maximal zulässigen Dichtewerte in einem Bebauungsplan nur dann zu einem Zielverstoß führt, wenn dadurch zugleich die Dichtewerte des Bereichs überschritten werden, in dessen Kontext der jeweils zu beurteilende Bebauungsplan zu betrachten ist. (...) Nach dem Wortlaut von Ziel Z3.4.1-9 sind Dichtewerte nicht in „Bebauungsplänen innerhalb verschiedener Siedlungstypen“, sondern „im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedene Siedlungstypen“ einzuhalten. Die Bestimmung des Siedlungstypus, für den im Rahmen der Bauleitplanung bestimmte Dichtewerte einzuhalten sind, wird in aller Regel nicht anhand des Geltungsbereichs eines einzelnen Bebauungsplanes zu ermitteln sein. Es ist vielmehr erforderlich – je nach den örtlichen Gegebenheiten – eine Betrachtung von Stadt- oder Ortsteilen, Quartieren, oder einem Bereich, der im Rahmen des § 34 BauGB der „näheren Umgebung“ entsprechen würde, vorzunehmen. Im Rahmen der Bauleitplanung werden für bestimmte Siedlungstypen die dort angemessenen Dichtewerte eingehalten, wenn ein konkreter Bebauungsplan ein Maß der baulichen (Wohn-)Nutzung zulässt, das dazu führt, dass die Siedlungsdichte für den Siedlungstyp, dem ein Stadt- oder Ortsteil, ein Quartier oder die „nähere Umgebung“ entspricht, unter Berücksichtigung der dort bestehenden Dichte insgesamt eingehalten wird.

Dieses Verständnis des Ziels Z3.4.1-9 des RPS/RegFNP 2010 zugrunde gelegt, verstößt der Bebauungsplan Nr. N 109 – An der Ölmühle – nicht gegen die dort festgelegten Dichtewerte.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend der Rechtsauffassung des Regierungspräsidiums angepasst.

Der Anregung wird widersprochen.

Bezüglich der Aussagen zur Dichte siehe vorherigen Abschnitt. Betreffend die Öffentlichkeitsbeteiligung ist festzuhalten, dass diese zu jedem Zeitpunkt

angeführten Vorgaben Z 3.4.1-9 in der aktuell gültigen Form festgelegt. Eine fundierte Begründung der Stadt Hattersheim, wieso eine zwingende Vorgabe zum Bau von 360 Wohneinheiten auf dem Planungsgebiet an der Ölmühle - und somit zu einem Zielabweichungsverfahren – bestehen soll, findet sich an keiner Stelle der ausgelegten Unterlagen und wurde ausdrücklich im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung auch nicht dargelegt. Schon insoweit erfolgte somit keine Ordnungsgemäße Einbeziehung der Bürger, wie sie baurechtlich zwingend vorgeschrieben ist. Einwendungen bzw. Stellungnahmen der Bürger zu der Begründung des zentralen Elements des gesamten Vorhabens sind daher bislang nicht möglich, zumal sich die aktuelle Begründung der Stadt Hattersheim gegenüber der Begründung zum Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung komplett geändert hat. Bereits die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte daher rechtswidrig nicht im gebotenen Umfang. Die Korrektheit des jetzigen Offenlegungsverfahrens wird daher angezweifelt.

Die Schlagworte "Schaffung bezahlbaren Wohnraum* und Linderung der Wohnungsnot" sind keine tragbare Begründung und gehen insofern ins Leere, da unter dem Begriff bezahlbarer Wohnraum im Allgemeinen insbesondere geförderter bzw. kommunaler Wohnungsbau mit günstiger Vermietung verstanden wird. Dies wird hier aufgrund der besonderen Situation der Stadt Hattersheim im sozialen Wohnungsbau gerade nicht geplant und vom Bürgermeister der Stadt Hattersheim vehement abgelehnt. Auch eine Veränderung der Wohnraumlage gegenüber den angrenzenden Baugebieten „Im Mühlenviertel“ 2012 und „Schokoladenfabrik“ 2014 ist weder tatsächlich gegeben noch in irgendeiner Weise durch die Stadt Hattersheim dargelegt worden. Die Stadt Hattersheim hat parallel drei weitere Bebauungspläne in Planung bzw. bereits aufgestellt sowie weitere Planungsmöglichkeiten (Sarotti II).

Insbesondere vor dem Hintergrund der bereits abgeschlossenen Bebauungsmaßnahmen und den damit verbundenen Bevölkerungsaufwuchs sowie der bereits in der Entwicklung befindlichen weiteren Planungsmaßnahmen wird für die Stadt Hattersheim ein Bedarf, der die Überschreitung der geltenden Rahmen um 50 % rechtfertigt und in Bezug zu den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf die Infrastruktur, den Verkehr und das mikroökologische Klima in Hattersheim, nicht gesehen.

Mit Einhaltung der Vorgaben des FNP 2010 sind immer noch die Errichtung von 250 WE für über 600

rechtskonform erfolgte. Die Historie kann dem einleitenden Kapitel entnommen werden.

Die Auffassung wird nicht geteilt.

Das Spektrum des „bezahlbaren Wohnraums“ ist über den hier angeführten geförderten bzw. kommunalen Wohnraum hinaus auch auf die geplanten Miet- und Eigentumswohnungen anzuwenden. Diese ergänzen das bestehende Wohnraumangebot aus vornehmlich Einfamilienhäusern in der direkten Nachbarschaft, um ein breites Wohnungsangebot auch im Geschosswohnungsbau bereitzustellen.

Das sich die städtebauliche Planung wesentlich von den angrenzenden Baugebieten unterscheidet und damit das Angebotsspektrum erweitert, dürfte einfach nachvollziehbar sein.

Wie bereits in den oben stehenden Ausführungen zur Dichte dargestellt, ist bei der Prüfung der Einhaltung der raumordnerischen Zielvorgaben zur Dichte ein über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinausgehender Bezugsrahmen heranzuziehen. Unter Berücksichtigung der benachbarten Wohnquartiere innerhalb der Entwicklung „Hattersheim Süd“ werden die Dichtevorgaben nicht überschritten.

Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Infrastruktur, den Verkehr und das mikroökologische Klima durch das Vorhaben zu erwarten. Vorliegend wird ein gewerblich geprägter Bereich in ein Wohngebiet umgewandelt.

Klarstellender Hinweis:

Menschen auf dem Planungsgelände - als Geschosswohnungsbau, und nicht „elitärem Eigenheimwohnungsbau“ - möglich. Vielmehr können Anpassungen an der jeweiligen Anzahl der Geschosse sowie dem Abstand der Gebäude zueinander vorgenommen werden. Im Ergebnis würden alle bestehenden Kritikpunkte des Bauvorhabens behoben und ein nachhaltiger Mehrwert für Hattersheim geschaffen.

Gebäudehöhe, Gebäudestellung und Abstände:

Die geplanten Gebäudehöhen von bis zu 17,60 m (inkl. der vollflächigen Überbauung mit Photovoltaikanlagen) passen nicht ins Bild der Gesamtarchitektur Hattersheim Süd. Anders als in der Begründung des Bebauungsplans Nr. N 109 (An der Ölmühle) beschrieben, verfolgt die Planung des Quartiers „An der Ölmühle“ im Übrigen gerade keine Rücksichtnahme auf umgebende Strukturen. Das kein Gesamtkonzept verfolgt wird, wird offensichtlich nach einem Vergleich der Bebauungspläne der in direkter Nachbarschaft liegenden Quartiere „Schokoladenviertel“ und „Mühlenquartier“ mit dem Bebauungsplan Nr. N 109 (An der Ölmühle). Im Bebauungsplan N 91-Schokoladenfabrik wurden die dort festgelegten Gebäudehöhen gerade mit „der harmonischen Anbindung“ an die anderen Wohngebiete, u.a. das Mühlenviertel, begründet. Es erschließt sich nicht, wieso diese harmonische Anbindung jetzt nicht mehr Ziel der Planung sein soll, zumal im ersten Entwurf der Vorhabenunterlagen noch auf den engen Bezug zu den angrenzenden Wohngebieten abgestellt wurde. Im Kern führt insbesondere die Art und Dichte der Bebauung dazu, dass kein Gesamtkonzept für Hattersheim Süd entsteht und selbst die Planungsvorgaben aus dem regionalen Flächennutzungsplan nicht eingehalten werden.

Allein eine Drehung der geplanten Wohngebäude (Beginn mit den niedrigen [maximal] dreigeschossigen Gebäuden am Mühlenviertel als geplante Eigentumswohnungen bei niedrigerem Bodenniveau und gegenüber der Schokoladenfabrik und Steigerung der Gebäudehöhen Richtung Okriftel) in den nicht von Wohngebieten umgebenen Raum würde die Situation erheblich verbessern und eine optische Anpassung des Bebauungsgebietes „An der Ölmühle“ zu den bisherigen Wohngebieten ergeben.

Zudem steht bei derart geringen Abständen zum Mühlenquartier eine starke Abschattung zu befürchten, ist die Bebauung doch direkt nach Süden ausgehend vom Mühlenquartier geplant. Die durch die geplante vier- und fünfgeschossige Bauweise direkt angrenzend an das Mühlenquartier führt zu einer

Bei der angesprochenen Einhaltung handelt es sich um eine Zielvorgabe (Z3.4.1-9) des Regionalplans, die nachrichtlich in den regionalen Flächennutzungsplan übernommen wurde.

Zu den übrigen Ausführungen siehe oben.

Die Auffassung wird nicht geteilt.

Das städtebauliche Konzept ist sorgfältig und unter Berücksichtigung der Wohnumgebung entwickelt worden.

Wohngebäude mit Geschosswohnungen haben ein anderes Erscheinungsbild als Einfamilienhäuser; eine Angleichung oder Anpassung ist weder möglich noch erforderlich.

Eine Zunahme der Baudichte in Richtung des unbebauten Außenbereichs würde elementaren Grundsätzen der städtebaulichen Planung widersprechen.

Das städtebauliche Konzept beruht auf der bewussten Entscheidung, die Baukörper nicht nur horizontal, sondern auch vertikal zu staffeln, um deren Eigenständigkeit zu betonen und nicht zuletzt den Eindruck von Gleichförmigkeit bereits im Ansatz zu vermeiden. Die langgestreckte Zeile auf der anderen Seite des Hesselbühlens zeigt, dass diese Überlegung begründet ist. Das Weiterführen einer vorgefundenen Höhe ist keineswegs per se erwünscht oder erforderlich, sondern stellt lediglich eine von mehreren Handlungsoptionen dar.

Die geplanten Gebäudehöhen belaufen sich in dem fraglichen Bereich überwiegend auf 12,90 m über Gelände, in untergeordnetem Umfang auf 15,90 m. Dabei beträgt der horizontale Abstand zwischen den Neubauten und den Bestandsgebäuden minimal ca. 34 m.

massiven Schattenwirkung oder verhindert eine bisherige Sonneneinstrahlung in nicht hinnehmbarer Weise, zudem ist mit Ertragseinbußen bei installierten PV-Anlagen zu rechnen und ggf. sind auch Schäden durch Hot Spot-Effekte nicht auszuschließen.

Gem. Aussagen des Bauträgers sollen auch kleinere Wohneinheiten entstehen, die bereits mit Küche möbliert vermietet werden. Es wird hinterfragt, ob die Absicht bestehe über Appartements auch nicht nachhaltige Kurzzeitvermietungen anzustreben (z.B. im Zusammenhang mit dem Brexit), bzw. wie die Stadt dies verhindern möchte, wenn es nicht gewünscht wird.

Vereinzelt wird befürchtet, dass das Potenzial des Gebiets „Ölmühle“, ein weiterer Baustein zur positiven Gesamtentwicklung der Stadt Hattersheim zu werden, durch die unpassende Planung verloren geht. Sie bitten darum durch eine Umplanung diese Chance nicht zu vertun.

Abschließend möchten wir zu verschiedenen Äußerungen gegenüber den Anwohnern der „Informationsveranstaltung“ am 06.08.2019, die die gesetzlich vorgeschriebene vorgezogene Bürgerbeteiligung darstellt, anmerken, dass wir eine Bebauung der Brachfläche mit hochwertigen Wohnungen ausdrücklich begrüßen, da diese den gesamten Bereich Hattersheim-Süd weiter aufwertet.

Unsere sachliche Kritik richtet sich ausschließlich gegen eine viel zu überdimensionierte Planung des Projektes.

Im Zusammenhang mit Abständen / Verschattung gilt die ungeschriebene städtebauliche Regel, dass ab einem Verhältnis von Gebäudehöhe zu Abstand von 1:2 sehr gute Belichtungsverhältnisse gegeben sind. Verschattungsstudien zu anderen Wohnbauprojekten untermauern diese Feststellung. Daher sind keine relevanten Beeinträchtigungen in Bezug auf Besonnung, Belichtung und Belüftung zu erwarten, auch nicht für PV-Anlagen.

Innerhalb des Baugebiets ist ein breites Angebot an Wohnungstypen und -größen vorgesehen. Über deren Zuschnitt und Belegung entscheidet der Vorhabenträger. Eine relevante Anzahl an Appartements ist schon angesichts der stadträumlichen Lage nicht zu erwarten, wobei offenbleiben muss, ob dies nachteilige städtebauliche Auswirkungen haben könnte.

An der Ölmühle wird ein städtebaulich attraktives Neubaugebiet entstehen. Daher besteht kein Anlass für eine Umplanung.

II Umwelt und Energie

Anregungen / Hinweise

Die Anzahl der Bäume - vorgesehen sind nach dem Entwurf des Bebauungsplans gerade einmal 9 (!) Bäume mit einem Umfang von 18-20 cm gegenüber bislang mindestens 35 großen Pappeln -, die als Abtrennung zwischen den Wohngebieten „Mühlenquartier“ und „Ölmühle“ vorgesehen sind, entsprechen nicht dem Ende 2017 gerodeten Altbestand. Gemäß Baubegründung müssen Maßnahmen getroffen werden, die „auf den Schutz und den Erhalt bestehender Gehölzstrukturen (zielen)“. Dies muss auch für die

Beschlussvorschlag

Die vorlaufende Rodung von Gehölzen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Dennoch wurden im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung die bereits zuvor gefälltten Bäume mit berücksichtigt.

Wiederherstellung des Status Quo hinsichtlich der gerodeten Bäume gelten. Planexterne Ausgleichsflächen, die in die Berechnung eingeflossen sind, ändern in der Realität wenig an der mikroklimatischen Verschlechterung die mit der Rodung der Bäume im Mühlenviertel auch für Flora und Fauna eingetreten ist.

Wasser

Die derzeitigen Planungen entsprechen zum einen nicht der EU-Wasserrichtlinie, zum anderen befindet sich das geplante Baugebiet an mindestens 2 Stellen im Hochwasserschutzgebiet. Eine Ausweisung neuer Baugebiete an dieser Stelle ist somit gemäß § 78 WHG nicht zulässig (im Bebauungsplan N87/ N87-1 wies dies Stadt Hattersheim selbst noch darauf hin). Die Ausnahmetatbestände des § 78 WHG sind nicht einschlägig. Hierbei ist es unerheblich, dass es sich nur um einen Bruchteil der gesamten Planungsfläche handelt. Durch Einhaltung der Vorgaben des § 78 WHG wird nicht, wie die Stadt Hattersheim angibt, das gesamte Bauvorhaben in Frage gestellt, sondern lediglich die Beachtung rechtlicher Vorgaben eingefordert.

Mit der Einhaltung der planerischen Vorgabe des FNP 2010 von 60 WE/ha wäre unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 78b WHG sowohl ein effektiver Hochwasserschutz als auch eine Renaturierung des Schwarzbaches im Sinne der EU-Wasserrahmenrichtlinie möglich. Die Qualität des Wohngebietes und des Naherholungsgebietes Schwarzbach und damit auch der geplanten Gastronomie würden zudem aufgewertet.

Die Bebauung beginnt bereits in den als Überflutungsflächen des Schwarzbachs ausgewiesenen Flächen. Dies ist gemäß § 78 WHG verboten.

Begrünung

Es wird begrüßt, dass in den jetzigen Planungen die Anzahl der Bäume zwischen Mühlenviertel und Ölmühle auf zumindest 8 Bäume erhöht wurde, allerdings bleibt auch dies weit hinter dem ehemaligen

Die Auffassung wird nicht geteilt.

Die Anforderungen des WHG werden eingehalten. Im Übrigen steht das festgesetzte Überschwemmungsgebiet dem Bebauungsplan nicht entgegen, da es sich nicht um ein „neues Baugebiet“ i.S.d. WHG handelt. Vielmehr wird das bisherige Gewerbegebiet in ein Wohngebiet umgewandelt.

Der Vorhabenträger hat Kenntnis über die wasserrechtlichen Vorschriften und wird die Bauteile in den betroffenen Bereichen in hochwasserangepasster Bauweise errichten.

Die Auffassung wird nicht geteilt.

Zum Thema Dichte siehe Abwägungsvorschlag zu „I. Planerische Rahmenbedingungen“.

Im Entwurf des Bebauungsplans ist die eingemessene Grenze des Gewässerrandstreifens eingetragen worden. Danach beträgt der Abstand zwischen dem Bachlauf (Böschungsoberkante) und der geplanten Bebauung im Baufeld 3 – nördlich der Ölmühle – im Durchschnitt ca. 7,6 m, also das 1,5-fache der notwendigen 5 Meter. Südlich der Ölmühle, im Baufeld 4, liegen (nur) zwei Baufenster relativ nahe an der Böschungsoberkante. Insofern ist davon auszugehen, dass spätere Maßnahmen zur Gewässerrenaturierung umgesetzt werden können. Im Übrigen ist eine Renaturierung insoweit nicht geboten, wie überwiegende Gründe des Allgemeinwohls (hier: Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum) dem entgegenstehen (§ 6 Abs. 2 WHG).

Die Anforderungen des Hessischen Wassergesetzes werden eingehalten.

Ein Abrücken der Bebauung von dem Gewässer hätte zur Folge, dass abweichend von den städtebaulichen Zielen der Planung dringend benötigte Wohnungen nicht in dem erforderlichen Umfang errichtet werden könnten.

Hinsichtlich des gerodeten Altbestandes (Pappeln an der Grenze zum „Mühlenquartier“) ist darauf hinzuweisen, dass die meisten dieser Bäume im Schutzbereich der vorhandenen Ferngas-Leitung standen und schon aus diesem Grund weichen mussten. Neupflanzungen

Bestand von 25 Bäumen zurück. Die Anzahl der Bäume sollte daher weiter erheblich erhöht werden.

Es bleibt unklar, wie die Gebietsgrenze zwischen den beiden Wohnquartieren optisch gestaltet werden soll, die Grünanlagen im Mühlenviertel wurden bisher - entgegen den Verpflichtungen der Stadt - nicht gepflegt, vielmehr mussten dies die Anwohner auf eigene Kosten übernehmen. Erst recht gilt dies für die Retentionsflächen. Aufgrund der Aussagen in der Bürgerversammlung vom 11.02.2019, dass der Streifen aufgrund der dort liegenden Erdgasleitung innerhalb einer Schutzzone von 8 Metern nicht bepflanzt werden darf, lässt daraus schließen, dass der Streifen weiterhin nicht ansprechend gestaltet und gepflegt werden wird. Dies widerspricht dem vorgeblich bestehenden Anspruch der Stadt, ein hochwertiges Quartier zu schaffen. Die Ferngasleitung liegt im Bereich des Mühlenviertels bis auf dem Bereich am Baufeld 3 einige Meter vom Plangebiet entfernt, so dass dort eine optisch ansprechende Begrünung - auch mittels flachwurzelligen (niedrigen) Hecken zu erfolgen hat.

Die geplanten Grünflächen werden als viel zu gering bemessen betrachtet. Ein Beispiel hierfür bilden die Anzahl der Bäume.

Es wird darauf hingewiesen, dass gerade im Stadtrandbezirk darauf zu achten ist, dass entgegen rein städtisch verdichtender Baumaßnahmen ausreichend Grünflächen entstehen, die der Erholung dienen. Weitere soziale Brennpunkte durch eine Zunahme von Wohnanonymität kann und darf sich Hattersheim nicht erlauben.

Energiekonzept

Im Bebauungsplan wird vorgegeben, dass die Dächer der Gebäude begrünt werden. Gleichzeitig wird in der Bebauungsplanung vorgegeben, dass die Dächer für die Energie-Erzeugung des genutzten Stroms (Ziel 75 % des benötigten Stroms) durch PV-Anlagen genutzt werden sollen. Der Bebauungsplan widerspricht sich daher.

Der Bebauungsplan beschreibt zwar das Ziel einer Strom-Eigenerzeugungsquote von bis zu 75 %. Ein realistischer Weg zur Umsetzung wird durch die Rahmenbedingungen des Bebauungsplans dagegen nicht gegeben. Insgesamt liegt damit kein zukunftsweises Energiekonzept vor.

im Schutzbereich sind nicht zulässig. Dessen ungeachtet wurde der Altbestand vollumfänglich in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung eingestellt. Ursprünglich standen 70 Bäume auf dem gesamten Gelände.

Hinsichtlich der Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume liegt offensichtlich ein Missverständnis vor.

Nach dem Bebauungsplan sind insgesamt mindestens 141 Bäume auf den Baufeldern und auf öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zu pflanzen. Dabei konzentrieren sich die Festsetzungen auf Mindestforderungen an ausgewählten Stellen im Plangebiet, insbesondere entlang des Hessendamms, im Übergangsbereich zum Mühlenquartier und zur Gliederung von Parkplätzen.

Zur Anzahl der Bäume vgl. die Ausführungen weiter oben. Das neue Wohnbaugebiet zeichnet sich durch zahlreiche und hochwertige Grün- und Freiflächen aus.

Neben den Wohnhöfen stehen den künftigen Bewohnern des Wohngebiets „An der Ölmühle“ großzügige Freiflächen im Bereich der Mittelachse zur Verfügung. Es sind keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass an der Ölmühle ein sozialer Brennpunkt entstehen könnte.

Es besteht kein Widerspruch zwischen einer Dachbegrünung und der Nutzung der Dachflächen zur Energiegewinnung. Bei der Kombination beider Nutzungen handelt es sich inzwischen um einen Standard in der Praxis.

Im Rahmen der Objektplanung hat die Süwag Grüne Energien und Wasser GmbH ein zukunftsweisendes Energiekonzept für das gesamte Quartier erarbeitet. Unter dem Titel „Quartierkraftwerk“ werden Wärme und Strom direkt vor Ort erzeugt. So wird eine ökologische und ökonomische Energieversorgung des Wohngebiets sichergestellt. Den Anforderungen und Energiebedarfen der unterschiedlichen Jahreszeiten folgend werden dabei Blockheizkraftwerke mit Photovoltaikanlagen kombiniert. Im November 2018 wurde die Süwag mit dem Hessischen Staatspreis für

Für ein zukunftsweisendes Energiekonzept müssten wesentlich konkretere Vorgaben in der Bebauungsplanung beschrieben sein.

Nachhaltigkeit / Ökobilanz

Das Bauvorhaben lässt sich in seiner jetzigen Form nicht ökologisch neutral für die Gemarkung Hattersheim realisieren. Nur durch die (unzulässige) Anrechnung außerhalb der Gemarkung Hattersheim liegender Flurstücke gilt das Vorhaben zwar als ausgeglichen, planexterne Ausgleichsflächen, die in die Berechnung eingeflossen sind, ändern in der Realität wenig an der mikroklimatischen Verschlechterung die im unmittelbaren Einflussgebiet - auch für Flora und Fauna - eingetreten ist. Durch eine Anpassung des Vorhabens an die Vorgaben des FNP 2010 kann das Vorhaben ökologisch nachhaltig für Hattersheim realisiert werden.

innovative Energielösungen im Bereich der Sektorenkopplung für das erste Süwag Quartierkraftwerk ausgezeichnet.

Der Anregung wird widersprochen.

Der Ausgleich erfolgt rechtskonform nach den Vorgaben des BauGBs (vgl. § 1a Abs.3). Eine erhebliche Beeinträchtigung des Mikroklimas ist nicht zu erwarten. Das Vorhaben ist an die Vorgaben des regionalen FNPs angepasst.

Darüber hinaus vermittelt der Vorhaben- und Erschließungsplan ein realistisches Bild davon, wie das Wohngebiet im Endzustand aussehen soll, einschließlich der Freiflächen und öffentlichen Grünflächen; er ist ebenso Bestandteil der Satzung wie der Bebauungsplan und damit allgemein verbindlich. Unter Berücksichtigung des Vorhaben- und Erschließungsplans sind mindestens 164 Bäume geplant. Somit werden im Plangebiet etwa 94 Bäume mehr stehen als früher vorhanden waren (164 minus 70). Angesichts dieser umfangreichen Neupflanzungen von Bäumen und ergänzend von Strauchgruppen sind planexterne Kompensationsmaßnahmen für Gehölze weder geplant noch notwendig.

III Verkehr

Anregungen / Hinweise

a) Fließender Verkehr

Das Verkehrsgutachten vom 26.10.2018 wird aufgrund (völlig) veralteter Daten angezweifelt. Die Erhebungen erfolgten an einigen Stunden am 14. Juli 2015. Ein Datum zu einer Kontrollzählung Ende „Juni 2017“ wird nicht angeführt. Insofern dürfte es sich hier um „Zufallsmessungen“ handeln, zumal beide Termine in unmittelbarer Nähe der hessischen Sommerferien lagen und somit die Urlaubssaison bereits begonnen hatte. Zudem war während der Verkehrszählung im Juli 2015 die Autoberg-Brücke gesperrt, so dass die Zählung nicht den Normalzustand abbildet. Unabhängig davon, sind die Zahlen von 2017 höher als die von 2015, was sich alleine schon durch die Fertigstellung des Viertel „Schokoladenfabrik“ erklären lässt und den Anstieg des Verkehrs mit zunehmendem Bestand an Wohnobjekten dokumentiert.

Beschlussvorschlag

Die Wahl der Zeitpunkte der Erhebungen zur Verkehrszählung entspricht dem allgemein anerkannten Vorgehen zur Erstellung vergleichbarer Gutachten.

Die Gegenüberstellung der Verkehrsdaten von 2015 und 2017 lässt eine geringfügige Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs im Verlauf des Straßenzuges Hessendamm um 1,1 % gegenüber dem Jahr 2015 erkennen. Verkehrszunahmen dieser Größenordnung müssen nicht im Zusammenhang mit siedlungsstrukturellen Entwicklungen stehen, sondern können aus tagtäglichen Verkehrsschwankungen resultieren und werden über Sicherheitsaufschläge in der Verkehrsuntersuchung berücksichtigt. Dementsprechend hat diese geringfügige Abweichung keinen relevanten Einfluss auf das Untersuchungsergebnis.

Selbst unter Berücksichtigung der im Verkehrsgutachten zugrunde gelegten Anzahl von lediglich 120 zusätzlichen Fahrzeugen (bei geplanten 360 Wohneinheiten mit jeweils 1,5 Stellplätzen (!)) aus dem Baugebiet an der Ölmühle, dürfte der Hessendamm zu Hauptverkehrszeiten überlastet sein und für die Anwohner eine nicht mehr hinnehmbare Lärmbelastung darstellen, auch wenn am Ausgang des Baugebietes „An der Ölmühle“ eine Ampel laut Aussage des Bürgermeisters auf der vorgezogenen Bürgeranhörung bestätigt wurde.

Unabhängig davon, wird auch die Zahl der zusätzlichen Fahrzeuge angesichts der Anzahl an geplanten Wohneinheiten für zu niedrig erachtet. Aufgrund der allgemeinen Lebenserfahrung, ist davon auszugehen, dass die überwiegende Anzahl der Bewohner berufstätig sein dürfte.

Bürger 03 vertritt die Meinung, dass tendenziell eher davon auszugehen ist, dass pro Wohneinheit mindestens 1,5 Fahrzeuge vorhanden sein werden, welches zu einer verkehrstechnischen Mehrbelastung von mehr als 500 Fahrzeugen führen wird.

Hohe Belastungen in den Spitzenzeiten treten überall im Ballungsraum auf, auch in Hattersheim. Das Verkehrsgutachten stellt fest, dass der Knotenpunkt Hessendamm / Voltastraße / Südring in der Morgenspitzenstunde die Qualitätsstufe B und in der Abendspitzenstunde die Qualitätsstufe C erreicht und somit eine leistungsfähige Abwicklung des Verkehrs im Planfall 2030 gewährleistet. Qualitätsstufe C bedeutet: Die Verkehrsteilnehmer in den Nebenströmen müssen auf eine merkbare Anzahl von bevorrechtigten Verkehrsteilnehmern achten. Die Wartezeiten sind spürbar. Es kommt zur Bildung von Stau, der jedoch weder hinsichtlich seiner räumlichen Ausdehnung noch bezüglich der zeitlichen Dauer eine starke Beeinträchtigung darstellt.

Verkehrsbewegungen werden nicht von Fahrzeugen erzeugt, sondern von Menschen, woraus sich Wegehäufigkeiten für verschiedene Verkehrsmittel ableiten lassen. Dies bildet sich in den vorgenannten Regelwerken ab, die der Gutachter korrekt angewandt hat. Sofern mit den 120 zusätzlichen Fahrzeugen die Verkehrszunahme in den Spitzenstunden gemeint ist, beläuft sich die aktuelle Prognose (Oktober 2018) für die morgendliche Spitzenstunde auf 118 Kfz-Fahrten und für die nachmittägliche Spitzenstunde auf 182 Fahrten.

Die zugrundeliegenden Ansätze zur Ermittlung des Verkehrsaufkommens (voraussichtliche Zahl der Einwohner, Beschäftigten und Kunden bzw. Besucher) orientieren sich an den in den Hinweisen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), ferner an den im Heft 42 der Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung angegebenen Bandbreiten. Es ist nicht ersichtlich, inwieweit die Anwendung dieser Regelwerke zur Unterschätzung des Verkehrsaufkommens führen kann.

Die Herleitung des Verkehrsaufkommens wurde von Hessen Mobil in einer schriftlichen Stellungnahme vom 21.08.2018 (frühzeitige Behördenbeteiligung) als nachvollziehbar eingestuft.

Die Frage, ob eine Mehrbelastung zu erwarten ist, hängt von dem Vergleichsmaßstab ab. Zurzeit wird das Gelände intensiv als Langzeitparkplatz für Fluggäste des Frankfurter Flughafens genutzt.

Absolut gesehen wird das vorhabenbedingte werktägliche Verkehrsaufkommen des gesamten Wohngebiets nach dem Verkehrsgutachten 1.737 Kfz-Fahrten (nicht Fahrzeuge) betragen. Darin eingeschlossen sind der Einwohnerverkehr, der Beschäftigtenverkehr und der Besucher- und Kundenverkehr, und nicht zuletzt der Besucherverkehr für die geplante Gastronomie.

Das Gutachten berücksichtigt zudem das Mühlenviertel überhaupt nicht und basiert daher auf völlig unzureichenden Erhebungen. Schon die Ausfahrt vom Mühlenviertel auf den Hessendamm ist im Gutachten nicht enthalten, so dass sich die Angaben bereits als handwerklich grob falsch darstellen. Weiterhin wird angemerkt, dass die Landesstraße Hessendamm sich seit 2015 dahingehend verändert hat, dass eine Bushaltestelle inkl. Fußgängerüberweg mit Lichtzeichenanlage im Bereich vor dem Kreisel Hessendamm / Südring eingerichtet wurde.

Zudem wurden die ebenfalls in Planung befindlichen Neubaugebiete „Phrix“ und „Voltastraße“ vollständig nicht berücksichtigt, weshalb sich hierzu auch überhaupt keine Ausführungen finden. Neu hinzugekommen ist zudem noch die Gewerbeansiedlung eShelter an der Voltastraße, die mit ihren Büroarbeitsplätzen auch stärkere Auswirkung auf den Kreisel Voltastraße / Südring / Hessendamm haben wird.

Anstelle diese, aktuell relevanten Bauvorhaben im Stadtgebiet miteinzubeziehen, wird im Verkehrsgutachten von einer allgemeinen Steigerung des Verkehrsaufkommens von 2,5% ausgegangen. Dies lässt begründete Zweifel zu, ob die gewählte Methodik die reale Verkehrsentwicklung hinreichend abbildet.

Die Anmerkung von Hessenmobil, den Planfall 2030 aufzunehmen, behebt diesen Mangel am Gutachten nicht, da es sich bei der berücksichtigten allgemeinen Verkehrszunahme 7,5 % um den normalen Verkehrszuwachs ohne neue Verkehrsquellen beziehen.

Die Anrechnung des Fahrzeugverkehrs des bisherigen Parkplatzes „Parkfuchs“ auf dem Planungsgebiet geht vollständig ins Leere, da diese gerade nicht zu den Hauptverkehrszeiten das Gebiet der Ölmühle angefahren bzw. verlassen haben. Vielmehr ist von einer gleichmäßigen Verteilung über den gesamten Tag auszugehen. Zudem wurde pro Tag nur ein Bruchteil der dort geparkten Fahrzeuge „ausgetauscht“, da die durchschnittliche Verweildauer mehr als eine Woche beträgt, der Parkplatz zudem zur Hälfte des Jahres halbleer war und daher auch keinen Fahrzeugverkehr verursachen konnte.

Eine ausreichende, vorgeschriebene verkehrsgutachterliche Grundlage fehlt somit vollständig. Die Stadt Hattersheim wird daher aufgefordert, im Rahmen der weiteren Planungen ein eigenes Verkehrsgutachten unter Berücksichtigung der Plangebiete „Urbansmühle“, „Phrix“, „Voltastraße“ und der Gewerbeansiedlung eShelter an der Voltastraße in Auftrag zu geben und durch Verkehrszählungen an

Das Mühlenviertel war zum Zeitpunkt der Kontrollzählung im Juni 2017 bereits realisiert. Die Grundlagen des Gutachtens berücksichtigen damit auch das Verkehrsaufkommen des Mühlenviertels. Eine separate Erhebung des Anschlussknotens ist zur Beurteilung des vorhabenbezogenen Verkehrsaufkommens des Bebauungsplanes „An der Ölmühle“ nicht notwendig.

Laut Verkehrsgutachten berücksichtigt der Planfall 2030 die Umsetzung der Bebauungspläne Nr. N 109 (Ölmühle) und N 87 (An der Urbansmühle). Dabei wird von heute bis 2030 als Prognose-Grundlast eine allgemeine Verkehrszunahme von 7,5 % (0,5 % pro Jahr) aus den zu erwartenden Entwicklungen im Rhein-Main-Raum angesetzt. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen der Standorte Phrix und Voltastraße wird darin aufgehen.

Die von Hessen Mobil geforderte und im Verkehrsgutachten angesetzte Verkehrszunahme vom 0,5 % pro Jahr erstreckt sich gerade auf die allgemeine Siedlungsentwicklung im Ballungsraum mit Hinzutreten neuer Verkehrsquellen.

Die Auffassung wird nicht geteilt. Es gibt keine Anrechnung des Parkplatzes „Parkfuchs“. Die Aussagen des Verkehrsgutachtens zur Leistungsfähigkeit der Anbindung an das äußere Straßenverkehrsnetz beziehen sich ausschließlich auf das vorhabenbedingte werktägliche Verkehrsaufkommen des gesamten Wohngebiets.

Die Einschätzung wird nicht geteilt. Wie oben beschrieben basiert das Verkehrsgutachten auf einer sicheren Prognose der zu erwartenden Verkehrsbewegungen. Für weitere Untersuchungen besteht kein Anlass.

mehreren Tagen durchzuführen, um tatsächlich belastbare empirische Ergebnisse zu erhalten.

Weiterhin ist eine Klarstellung in der Bauplanung gefordert, ob an der Kreuzung Hessendamm / Ölmühle / Wasserwerkchaussee eine Lichtzeichenanlage installiert wird. Dies hatte der Bürgermeister persönlich in der Beteiligung der Öffentlichkeit zugesagt, ohne dass eine Berücksichtigung in den Planungsunterlagen vorgesehen ist. Hierzu gab es widersprüchliche Aussagen seitens der Stadt Hattersheim im Rahmen der Bürgerversammlung am 11.02.2019. Hierdurch wird sichergestellt, dass eine spätere Installation einer Lichtzeichenanlage bzw. sonstige baulichen Veränderungen an der Kreuzung nicht zulasten der Stadt Hattersheim vorgenommen werden müssen.

Ein Kreisel in Höhe der Quartierszufahrt wird gewünscht.

Vor dem Hintergrund der höheren Verdichtung und der damit einhergehenden deutlich höheren Anzahl an Einwohnern / ha. werden zudem eine Reihe anderer problematischer Auswirkungen auf die verkehrliche Infrastruktur, insbesondere des Mühlenviertels, gesehen.

- Ein Großteil des Mühlenquartiers ist verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße), bei Öffnung der geplanten Rad- und Fußgängerwege steht zu befürchten, dass hier ein reger Durchgangsverkehr mit Zweirädern und Fußgängern entsteht, der laut Bauplanbegründung tatsächlich ausgeschlossen sein soll und die Unfallgefahr mit Kindern erheblich steigert. Bereits jetzt zeigt sich, dass Fahrradfahrer – gerade Ausflügler - mit überhöhter Geschwindigkeit in die für den Durchgangsverkehr für Fußgänger und Radfahrer vorgesehene Straße einbiegen und Unfälle vorprogrammiert sind.
- Die Planungen der Stadt gehen zum einen davon aus, dass der überwiegende Teil der Anwohner den ÖPNV nutzt (auf welcher Grundlage? - weder für Mühlenquartier noch Schokoladenfabrik zutreffend!) und zum anderen die Ausflugsgastronomie als Teil der Regionalroute Rhein-Main sehr gut angenommen wird. Da aufgrund der fehlenden Beleuchtung des Geh- und Fahrradweges auf der anderen Seite des Schwarzbaches, dieser trotz geplanten Brückenneubaus sehr häufig nicht genutzt werden kann (Dunkelheit, etc.), dürfte das Mühlenviertel sehr stark von entsprechendem Durchgangsverkehr frequentiert werden und der verkehrsberuhigte Bereich nicht mehr sicherzustellen sein. Zudem ist das Mühlenquartier offensichtlich nicht Teil der Regionalparkroute, wird jedoch nach den Vorstellungen der Stadt Hattersheim quasi

Die Planungen am Knotenpunkt der Quartierseinfahrt in Verlängerung der Wasserwerkchaussee sind nicht Teil des Bebauungsplans und werden parallel weiterverfolgt. Im Rahmen der Radverkehrswegeplanung der Stadt Hattersheim am Main wurde ein erster Entwurf erarbeitet, der im Anschluss in eine Ausführungsplanung umgesetzt werden soll.

Die Annahme einer Verkehrsgefährdung durch Radfahrer und Fußgänger kann nicht nachvollzogen werden. Zu den Grundsätzen des modernen Städtebaus gehört, Baugebiete für Radfahrer und Fußgänger zu attraktivieren, um den Anteil des nicht-motorisierten Verkehrs zu steigern und damit zugleich den des motorisierten Verkehrs zu senken. Was allgemein und nachhaltig die Verkehrssicherheit verbessert, ist die Reduzierung der Kfz-Fahrten und nicht etwa die Beschränkung des Rad- und Fußgängerverkehrs.

Auf den Seiten 7 und 8 des Verkehrsgutachtens (Fassung vom 26.10.2018) können die Parameter der Verkehrserzeugung nachvollzogen werden. Danach wird für den Einwohnerverkehr des Wohngebiets entgegen der Behauptung der Antragsteller ein ÖPNV-Anteil von (nur) 15 % angesetzt; für alle anderen Verkehre (Besucherverkehr des Wohngebiets sowie Beschäftigte und Besucher der Gastronomie) sogar nur von 10 %.

Zum Fußgänger und Radverkehr durch das Mühlenviertel siehe oben.

miteinbezogen. Es fehlen jegliche Begründungen und eine Berücksichtigung im Entwurf der Begründung des Bebauungsplans.

- Es wird die Frage aufgeworfen, ob sich die Stadt vertraglich absichert, sodass die geplante neue Brücke in zeitlichem Zusammenhang mit der Erschließung und ersten Wohnbebauung abgeschlossen wird und eventuelle Kostenerhöhungen nicht zulasten der Stadtkasse gehen.

Fahrradverkehr: Wasserwerkchaussee / Verlängerung ins Baugebiet

Am Hessendamm sollte an dieser Achse eine Ampel installiert werden. Denn an Wochenenden wird hier dementsprechender Fahrradverkehr sein, auch in Bezug auf die Gastronomie. Um die Querung des Hessendamms problemlos zu gewährleisten. Dieser wird besonders an den Wochenenden / Feiertagen stärker sein.

b) Ruhender Verkehr

Es wird begrüßt, dass die Anzahl der öffentlichen Parkplätze im Planungsgebiet deutlich erhöht wird und eine große Anzahl von Fahrradstellplätzen geschaffen wird.

Durch die (absolut notwendige) Feuerwehrezufahrt vom Mühlenviertel in das Planungsgebiet werden allerdings im Mühlenviertel Parkplätze beseitigt. Eine Kompensation dieser Parkplätze wurde in den Planungsunterlagen nicht vorgenommen und ist zwingend nachzuholen, da an Tagen hoher Frequentierung bereits jetzt keine Parkplätze mehr verfügbar sind und von diesen nunmehr eine zweistellige Anzahl beseitigt werden soll. Es wird um Aufnahme in den Planunterlagen und Klarstellung gebeten, wie die Parkplätze kompensiert werden sollen.

In der Bürgerversammlung am 11.02.2019 wurde festgestellt, dass der Sickergraben zwischen Mühlenviertel und dem Planungsgebiet erhalten bleiben muss, da er dem Hochwasserschutz dient (Ablauf von Regenwasser). Unklar ist, wie der Bauträger bzw. die Stadt Hattersheim die beiden geplanten Zugänge vom Mühlenviertel ins Planungsgebiet realisieren möchte, da aufgrund der Einschränkungen durch die Ferngasleitungen dort keine (tief)baulichen Eingriffe vorgenommen werden dürfen. Es wird um Klarstellung in den Planungsunterlagen gebeten.

Schließlich fehlen jegliche Berücksichtigungen seitens der Stadt Hattersheim, wie diese verhindern möchte, dass für das Wohngebiet „Im Mühlenviertel“ vorgesehene Parkplätze durch Anwohner der angrenzenden

Die geplante Brücke ist nicht Gegenstand des Bebauungsplan-Verfahrens, so dass es dahingehend keinen Regelungsbedarf gibt.

Im Baugesetzbuch gibt es keine Ermächtigung, entsprechende Festlegungen in einem Bebauungsplan zu treffen. Maßnahmen zu ergreifen ist den zuständigen Straßenverkehrsbehörden vorbehalten.

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Bei den wegfallenden Parkplätzen handelt es sich um städtische Flächen und nicht um nachzuweisende private Stellplätze. Ein Ersatz ist nicht erforderlich.

Die genaue Ausführung der baulichen Übergänge in Mühlenquartier ist Teil der Ausführungsplanung und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Im Wohngebiet an der Ölmühle sind insgesamt ca. 517 private Stellplätze und 35 öffentliche Parkplätze vorgesehen (zusammen 552 Kfz-Abstellplätze), was den

Wohnblocks genutzt werden und damit die notwendige Anzahl an Parkplätzen für das Mühlenviertel absehbar nicht mehr vorhanden ist. Es wird die Einrichtung eines Anwohnerparkens für das Wohngebiet „Im Mühlenviertel“ angeregt. Anderenfalls hat die Stadt Hattersheim in den Bebauungsplanunterlagen Regelungen vorzusehen, wie eine Nutzung ausschließlich für Anwohner und Besucher des Wohngebiets „Im Mühlenviertel“ seitens der Stadt Hattersheim ordnungspolizeirechtlich sichergestellt wird.

Es wird die Frage aufgeworfen, wie sichergestellt werden soll, dass die Parkplätze im Mühlenquartier nicht durch die Anwohner der Ölmühle genutzt werden bzw. ein Parktourismus im Zusammenhang mit der Kleingartenanlage und der geplanten Ausflugsgastronomie entsteht. Die in diesem Zusammenhang bisher geplanten Parkplätze dürften nicht ausreichend sein.

Anforderungen der städtischen Stellplatzsatzung und denen des Bebauungsplans entspricht. Geringfügige Änderungen sind möglich, weil der abschließende Stellplatzbedarf erst im Baugenehmigungsverfahren festgelegt wird.

Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass angesichts dieses umfassenden Parkraumangebots ein Nachfrageüberhang bestünde, der einen Parkdruck in der Umgebung auslösen könnte.

Die Kleingartenanlage besteht bereits heute; eine Erweiterung ist nicht geplant. Daher könnte das Parken von Besuchern nicht dem Plangebiet „Ölmühle“ angelastet werden, noch dazu die neue Brücke neben der Ölmühle entstehen wird und deshalb, wenn überhaupt, das neue Wohngebiet viel eher betroffen wäre als das Mühlenquartier.

IV Infrastruktur

Anregungen / Hinweise

Ziel der Vorgaben des FNP ist es unter anderem, „negative Auswirkungen auf die kommunale Infrastruktur“ zu vermeiden. Leider werden zu Auswirkungen auf die Infrastruktur in der Begründung keine Aussagen getroffen.

Hattersheim ist die derzeit am stärksten wachsende Stadt im Main-Taunus-Kreis. Bereits durch die bisher abgeschlossenen Neubaugebiete ist die Infrastruktur, insbesondere was Betreuungseinrichtungen für Kinder und Schulen betrifft, an ihre Grenzen (und darüber hinaus) gestoßen. Die aktuellen Planungen der Stadt Hattersheim und des Main-Taunus-Kreises sind primär darauf ausgelegt, die derzeitigen chronischen Defizite abzustellen. Zudem sind die Realisierungszeiträume unklar und werden nach den klaren Aussagen des Bürgermeisters in der Bürgerversammlung vom 11.02.2019 nicht in einem zeitlichen Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Ölmühle umgesetzt. Die Vorgaben des Bebauungsplans berücksichtigen daher rechtsfehlerhaft die hierfür notwendige Infrastruktur nicht, so dass dies tatsächlich wie auch insbesondere zeitlich zu berücksichtigen sein wird.

Sofern das Bauvorhaben „An der Ölmühle“ in der jetzigen Form umgesetzt wird, werden im Zusammenspiel mit den bereits genehmigten Bauvorhaben „An der Urbansmühle“ und „Voltastraße“ die o.a. Maßnahmen zu einer weiteren Verschlechterung der ohnehin

Beschlussvorschlag

Es ist davon auszugehen, dass die vorhandene kommunale Infrastruktur ausreicht, um den zu erwartenden Bedarf zu befriedigen. Sollte sich dies entgegen der heutigen Erwartung nach Realisierung des Vorhabens nicht bestätigen, wäre es problemlos möglich, vorhandene Einrichtungen zu erweitern oder Einrichtungen neu zu errichten.

defizitären Infrastruktur führen. Insofern wird das Ziel des FNP verfehlt.

Es wurde thematisiert, ob genügend Freizeiteinrichtungen (z. B. Sportplätze) zur Verfügung gestellt werden.

Auch bezüglich der vorhandenen Freizeiteinrichtungen wird davon ausgegangen, dass die bestehende Infrastruktur die zu erwartenden Bedarfe befriedigen kann. Ansonsten können auch hier die vorhandenen Einrichtungen erweitert oder durch neue ergänzt werden.

V Erschließung / Bauphase

Anregungen / Hinweise

In den ausgelegten Unterlagen finden sich keine Regelungen bzw. Informationen, wie die Stadt Hattersheim die Realisierung dieses mehrjährigen Großprojektes während der mehrjährigen Bauphase ohne größere Auswirkungen/ Störungen auf die bestehenden, unmittelbar angrenzenden, und damit auch unmittelbar betroffenen Wohngebiete, sicherstellen will.

Insbesondere fehlen Auflagen gegenüber dem Bauträger zum Emissionsschutz (Lärm, Staub) und Arbeitszeiten. Bereits während der derzeit laufenden Vorbereitungsarbeiten musste mehrfach die Bauaufsicht des Main-Taunus-Kreises eingeschaltet werden, da sich nicht an die gesetzlich vorgeschriebenen Arbeitszeiten gehalten wurde. Aufgrund des Ruhe- und Erholungsbedürfnisses der in den angrenzenden Wohngebieten lebenden Menschen, insbesondere Kinder, sind für eventuelle Arbeiten am Wochenende entsprechende Regelungen zu treffen. Ebenfalls finden sich keine Hinweise, wie der Baustellenverkehr (Schwerlast, Anlieferer etc.) umgesetzt werden soll. Eine Zufahrt des Baustellenverkehrs über das Mühlenviertel durch die geplante Feuerwehrezufahrt zu Entlastung der Haupteinfahrt ist auszuschließen. Weiterhin finden sich keine Regelungen, wer für eventuell auftretende Schäden an öffentlichen Straßen, Gehwegen etc. haftet.

Beschlussvorschlag

In der Bauphase ist mit baustellentypischen Belastungen zu rechnen. Vermeidbare Störungen werden soweit wie möglich begrenzt. Unzumutbare Belastungen werden durch die rechtlichen Vorgaben (insb. AVV Baulärm) verhindert. Einzelheiten der Baustelleneinrichtung und der baulichen Realisierung sind dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

IV. Änderungen im Bebauungsplan

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen und Bedenken in der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB, der Nachbarkommunen gem. § 2 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden folgende Änderungen vorgenommen:

1. Zeichnerischer Teil:

- Austausch des zugrunde liegenden Auszugs aus dem Liegenschaftskataster.

2. Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften:

- Ergänzung des Hinweises zu Bau- und Kunstdenkmalen.
- Einfügen des Hinweises zum Umgang mit Kampfmitteln.

3. Begründung:

- Kapitel 2.1 und 5.2 (Teil 2: Umweltbericht): Aktualisierung der Bezeichnung der sich im Geltungsbereich befindenden Flurstücke gem. der durchgeführten Neuordnung der Flurstücke.
- Kapitel 2.1: Aktualisierung der Übersichtskarte zum Geltungsbereich.
- Kapitel 2.3: Ergänzung der Ausführungen zum Umgang mit den Dichtevorgaben des Regionalen Flächennutzungsplans.
- Kapitel 2.3: Hinzufügen des Kapitels „Schwarzbach“ zur Erläuterung der Einhaltung des 5-Meter-Gewässerrandstreifens.
- Kapitel 4.8.2: Klarstellung der Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen.
- Kapitel 5.3 und 7.3 (beides Teil 2: Umweltbericht): Redaktionelle Änderung des Verweises auf § 78 Abs. 5 WHG